

Föreskrifter och anvisningar 4/2011

Metoder för beräkning av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån

Dnr
FIVA 9/01.00/2011

Utfärdad
15.12.2011

Gäller from
31.3.2012

FINANSINSPEKTIONEN
tfn 010 831 51
fax 010 831 5328
förnamn.efternamn@finanssivalvonta.fi
www.finanssivalvonta.fi

Ytterligare information
Risktillsyn/Marknadsrisker och operativa risker



Innehållsförteckning

1	Tillämpningsområde och definitioner	3
	1.1 Tillämpningsområde	3
	1.2 Definitioner	3
2	Lagstiftningsgrund	4
	2.1 Lagstiftning	4
	2.2 EU-direktiv	4
	2.3 Finansinspektionens befogenhet att utfärda föreskrifter	4
3	Syfte	5
4	Krav och instruktioner gällande beräkningsmetoderna	6
	4.1 Beräkningsmetoder och krav på dessa	6
	4.1.1 Beräkningsmetod 1	7
	4.1.2 Beräkningsmetod 2	8
	4.2 Anvisningar om rutiner	8

1 Tillämpningsområde och definitioner

1.1 Tillämpningsområde

Dessa föreskrifter och anvisningar tillämpas på

- finländska kreditinstitut
- utländska kreditinstituts filialer i Finland
- övriga kreditgivare som tillhandahåller bolån.

1.2 Definitioner

I dessa föreskrifter och anvisningar avses med

- *konsumentkredit* en sådan kredit som en näringsidkare (*kreditgivaren*) enligt avtal lämnar eller lovar att lämna en konsument som lån, betalningsansånd eller som något annat motsvarande ekonomiskt arrangemang.
- *bostadskredit* en konsumentkredit för förvärv av aktier eller andelar i sammanslutningar som ger rätt att besitta bostadslägenhet, för förvärv av en bostadsfastighet eller för förvärv av ett sådant bostadshus som är beläget på ett område som besitts med stöd av nyttjanderätt, eller för renovering av en bostadslägenhet, en bostadsfastighet eller ett bostadshus, och där aktier eller andelar som ger rätt att besitta en bostadslägenhet, en bostadsfastighet eller nyttjanderätten till en fastighet lämnas som säkerhet för krediten.
- *förtida återbetalning* betalning av en kredit eller en del av den snabbare än den ursprungliga betalningsplanen.
- *diskonteringsfaktor* det verkliga värdet (nuvärdet) vid beräkningsögonblicket av en penningenheter som fås i framtiden.
- *nollkupongsräntekurva* räntornas tidsstruktur som har härletts ur priserna för nollkupongsinstrumenten, dvs. sambandet mellan lånets räntenivå och lånets förfallodag. Med nollkupongsinstrument avses obligationslån för vilken ingen ränta betalas under lånets löptid. När lånet förfaller betalar emittenten lånets nominella värde tillbaka till ägaren av obligationslånet.
- *kundmarginal* den kundspecifika marginal som läggs på referensräntan och bl.a. återspeglar den risk som förknippas med kredittagarens återbetalningsförmåga. Räntan på ett bolån utgörs av summan av referensräntan och kundmarginalen.
- *diskonteringsmarginal* detsamma som kundmarginal men termen diskonteringsmarginal används vid definitionen av diskonteringsfaktorer. Diskonteringsmarginalen och kundmarginalen kan av beräkningstekniska skäl vara olika.

2 Lagstiftningsgrund

2.1 Lagstiftning

Följande bestämmelser knyter an till dessa föreskrifter och anvisningar:

- konsumentskyddslagen (38/1978).

2.2 EU-direktiv

Följande EU-direktiv knyter an till dessa föreskrifter och anvisningar:

- Europaparlamentets och rådets direktiv 2008/48/EG av den 23 april 2008 om konsumentkreditavtal och om upphävande av rådets direktiv 87/102/EEG ([32008L0048](#)) (EGT nr L 133, 22.5.2008, s. 66–92).

2.3 Finansinspektionens befogenhet att utfärda föreskrifter

Finansinspektionens befogenheter att utfärda tvingande föreskrifter bygger på följande bestämmelser i lag:

- 7 kap. 29 § i konsumentskyddslagen.

3 Syfte

- (1) Syftet med dessa föreskrifter och anvisningar är att meddela föreskrifter om metoder för beräkning av förlust enligt 7 kap. 29 § i konsumentskyddslagen. Syftet därmed är att förenkla och samordna metoderna för beräkning av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån samt kriterierna för dessa metoder. Ur kundens synvinkel är syftet att främja transparensen och förutsägbarheten vid prissättningen så att kunden redan vid upplåningen är medveten om vilken beräkningsmetod som tillämpas och kan skapa sig en uppfattning om beloppet av ersättningen för en eventuell förtida återbetalning i olika situationer.



4

Krav och instruktioner gällande beräkningsmetoderna

- (1) Enligt 7 kap. 29 § 1 mom. i konsumentskyddslagen får kreditgivaren kräva ut ersättning för förtida betalning av bostadskredit om krediten är större än 20 000 euro och räntan är fast eller den period för vilken referensräntan bestäms är minst tre år.
- (2) I 7 kap. 29 § 2 mom. i konsumentskyddslagen stadgas att kreditgivaren som kompensation får kräva ut högst ett belopp som motsvarar den förlust som uppkommer till följd av en sänkt räntenivå under den återstående kreditperioden med fast ränta eller under den period för vilken referensränta har fastställts. Enligt momentet utfärdar Finansinspektionen närmare föreskrifter om förlustberäkningen.
- (3) De instruktioner som läggs fram i avsnitt 4.2 gäller endast kreditinstitut och utländska kreditinstituts filialer i Finland.

4.1 Beräkningsmetoder och krav på dessa

FÖRESKRIFT (PUNKTERNA 4–9)

- (4) Maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån ska fastställas med den beräkningsmetod som beskrivs i antingen avsnitt 4.1.1 eller avsnitt 4.1.2.
- (5) De diskonteringsfaktorer som behövs för beräkningsmetoderna i avsnitt 4.1.1 och 4.1.2 $(d_{t,t_n})_{n=1}^N$, vid tidpunkten t för den förtida återbetalningen av bolånet, ska definieras utifrån
 - a) den rådande nollkupongsräntekurvan eller
 - b) den rådande räntenivå som används som referensränta för lånet med beaktande av den återstående löptiden i en ränteperiod för fast ränta.Därtill gäller att
 - c) diskonteringsfaktorerna ska definieras på ett allmänt godtagbart sätt.
 - d) ändringar i kundens eller kreditgivarens kreditvärdighet, eller i kreditgivarens finansiella kostnader eller säkringskostnader, inte får beaktas vid definieringen av diskonteringsfaktorerna.
 - e) om kundmarginalen beaktas vid definieringen av diskonteringsfaktorerna, ska den i beräkningarna beaktas i samma storlek som när lånet beviljats. Om den tillämpade metoden förutsätter en separat kundmarginal och kalkylmässig diskonteringsmarginal, ska bägge enligt det ovan sagda hållas oförändrade.
- (6) Det enligt de i avsnitten 4.1.1 och 4.1.2 beskrivna metoderna beräknade maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån (K_t) ska vara 0 när krediten beviljas.



- (7) Maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av ett bolån ska beräknas i lånevalutan.
- (8) Om den som beviljat bostadskredit ändrar metoden för beräkning av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av bolån, får den ändrade metoden endast tillämpas på bolån som beviljas efter ändringen.
- (9) Kreditgivaren ska förvara de uppgifter och parametrar som används vid beräkningen av maximibeloppet av ersättningen på ett tillförlitligt sätt under hela giltighetstiden för bolånet med fast ränta.

4.1.1 Beräkningsmetod 1

FÖRESKRIFT (PUNKTERNA 10-13)

- (10) I metod 1 grundar sig beräkningen av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning på antagandet att det ursprungliga lånet upplöses och ersätts med ett nytt lån (härefter det ersättande lånet), vars räntenivå bestäms utifrån marknadsläget vid tidpunkten för återbetalningen. Löptiden för det ersättande lånet är detsamma som den återstående löptiden i det ursprungliga lånet. Som löptid för en ränteperiod med fast ränta fastställs den återstående löptiden i det ursprungliga lånets ränteperiod med fast ränta.

Kassaflödet och det återstående kapitalet i det ursprungliga lånet och i det ersättande lånet diskonteras till nuvärde utifrån diskonteringsfaktorer som är förenliga med de räntor som råder vid tidpunkten för återbetalningen. Den härigenom erhållna differensen mellan nuvärdet på lånen visar maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för den förtida återbetalningen.

- (11) Maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av bolånet vid tidpunkten t ska beräknas enligt formeln

$$K_t = \max \left\{ \sum_{n=1}^N d_{t,t_n} (C_{t,n} - C_{t,n}^*), 0 \right\},$$

där

K_t = maximibeloppet av den ersättning som vid tidpunkten t kan krävas ut för förtida återbetalning av bolånet,

d_{t,t_n} = diskonteringsfaktor som anger nuvärdet vid tidpunkten t på en penninghet som fås vid tidpunkten $t_n > t$,

$C_{t,n}$ = det ursprungliga lånets återstående kassaflöde som betalas vid tidpunkten $t_n > t, n = 1, \dots, N$,

$C_{t,n}^*$ = kassaflödet mot det tilltänkta ersättande lånet som beviljas vid tidpunkten t , kassaflödet betalas vid tidpunkten $t_n > t, n = 1, \dots, N$.

- (12) Kassaflödena $(C_{t,n})_{n=1}^N$ och $(C_{t,n}^*)_{n=1}^N$ får bara innehålla fasta räntebetalningar i enlighet med låneavtalet, amorteringar i enlighet med betalningsplanen samt det återstående lånekapitalet vid utgången av en fast ränteperiod vid tidpunkten t_N .
- (13) Vid fastställandet av kassaflöden $(C_{t,n}^*)_{n=1}^N$ för det ersättande lånet ska
- räntan på lånet bestämmas utifrån samma principer och grunda sig på samma referensränta som den fasta räntan i det ursprungliga lånet dock med beaktande



- av att den återstående löptiden i ränteperioden med fast ränta för det ursprungliga lånet anges som löptid för den fasta ränteperioden för det nya lånet.
- b) kundmarginalen beaktas i samma storlek som i det ursprungliga lånet.

4.1.2 Beräkningsmetod 2

FÖRESKRIFT (PUNKTERNA 14–16)

- (14) I metod 2 grundar sig beräkningen av maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning på principer för värdering av obligationslån och maximiersättningen bestäms utifrån den värderingsdifferens i lånets nuvärde som orsakas av ändringen i räntenivån.

- (15) Maximibeloppet av den ersättning som kan krävas ut för förtida återbetalning av bolånet vid tidpunkten t ska beräknas enligt formeln

$$K_t = \max \left\{ \sum_{n=1}^N d_{t,t_n} C_{t,n} - L_t, 0 \right\}$$

där

K_t = maximibeloppet av den ersättning som vid tidpunkten t kan krävas ut för förtida återbetalning av bolånet,

d_{t,t_n} = diskonteringsfaktor som anger nuvärdet vid tidpunkten t på en penningenheter som fås vid tidpunkten $t_n > t$,

$C_{t,n}$ = det ursprungliga lånets återstående kassaflöde som betalas vid tidpunkten $t_n > t$, $n = 1, \dots, N$,

L_t = det ursprungliga lånets återstående lånekapital vid tidpunkten t .

- (16) Kassaflödena $(C_{t,n})_{n=1}^N$ får bara innehålla fasta räntebetalningar i enlighet med låneavtalet, amorteringar i enlighet med betalningsplanen samt det återstående lånekapitalet vid utgången av en fast ränteperiod vid tidpunkten t_N .

4.2 Anvisningar om rutiner

ANVISNING (PUNKTERNA 17–19)

- (17) Finansinspektionen rekommenderar att den som beviljar ett bolån vid tidpunkten för beviljandet av lånet redogör för kredittagaren i vilka situationer kreditgivaren har rätt att kräva ersättning för förtida återbetalning av bolånet.
- (18) Finansinspektionen rekommenderar att kreditgivaren i samband med förtida återbetalning av bolånet ger kunden en kalkyl av vilken framgår alla faktorer som använts vid beräkningen och som inverkar på ersättningen för den förtida återbetalningen.
- (19) Kunderna bör ha tillgång till dokumentationen över den tillämpade beräkningsmetoden och de parametrar som använts vid beräkningen (till exempel kundmarginalen).