



Suomen Hypoteekkiyhdistys

19.12.2017

## Suomen Hypoteekkiyhdistyksen kuluttajille tarjoamat luotot

Tämä esite sisältää yleistiedot Suomen Hypoteekkiyhdistyksen (jäljempänä Hypo) kuluttajille tarjoamista luotoista 1.1.2017 alkaen. Joistain näissä yleistiedoissa mainituista seikoista voidaan sopia toisin yksittäisen kuluttajan kanssa. Hypo ei tarjoa neuvontapalveluja.

### 1. Luotonantajan nimi

Suomen Hypoteekkiyhdistys, Y-tunnus 0116931-8  
 Käyntiosoite: Yrjönkatu 9 A, 00100 Helsinki  
 Postiosoite: PL 509, 00101 Helsinki  
 Puhelin (09) 228 361,  
 Sähköposti: [hypo@hypo.fi](mailto:hypo@hypo.fi)

Hypo toimii luotonvälittäjänä Hypo MasterCard -luottokorteissa. Luotonmyöntäjänä Hypo MasterCard -luottokorteissa toimii Ab Compass Card Oy Ltd, Y-tunnus 20828534. Käyntiosoite: Nygatan 2, 22100 Maarianhamina, puhelin 0204 29 033, sähköposti [customerservice@compasscard.fi](mailto:customerservice@compasscard.fi).

### 2. Luoton käyttö

Hypo myöntää luottoja kuluttajille asuntojen ja vapaa-ajanasuntojen hankintaan, peruskorjaukseen, yhtiölainaosuuden tai tontinvuokraosuuden poismaksuun, kestokulutustavaroiden kuten auton tai veneen hankintaan sekä opintoihin.  
 Hypo ei myönnä luottoja omakotitalon rakentamiseen, yrityksen perustamiseen tai jo olemassa olevan yritystoiminnan lisärahoittamiseen.

### 3. Hyväksytyt luoton vakuudet

Hypo myöntää luottoja turvaavaa ensisijaista asunto- tai talletusvakuutta vastaan. Asuntovakuuksia ovat asunto-osakkeet tai niihin rinnastettavat osakkeet tai osuudet, asumisoikeus tai asumiskäytössä olevat kiinnityskelpoiset kiinteistöt tai vuokraoikeudet tonttiin ja vuokratontilla sijaitseviin vuokralaisen omistamiin rakennuksiin.  
 Hypon hyväksymien asuntovakuuksien tulee olla hyvä- tai normaalikuntoisia ja niiden tulee sijaita Suomessa Hypon hyväksymissä alueellisissa kasvukeskuksissa tai niiden läheisyydessä.  
 Talletusvakuuden on oltava Suomessa toimivassa talletuspankissa.  
 Hypon vakuudeksi hyväksymien kiinteistökiinnitysten tulee olla parhaalla etusijalla. Vakuudeksi ei hyväksytä jälkipanttia toiselta rahalaitokselta.

Suomen  
 Hypoteekkiyhdistys  
 PL 509  
 00101 HELSINKI

KATUOSOITE  
 Yrjönkatu 9  
 00120 HELSINKI

PUHELIN  
 (09) 228 361

FAKSI  
 (09) 647 443

Y-TUNNUS  
 0116931-8

KOTIPAIKKA  
 Helsinki



Suomen Hypoteekkiyhdistys

19.12.2017

Asuntoluoton lisävakuutena voidaan hyväksyä omistusasuntolainalle valtion takaus tai Vakuutusosakeyhtiö Garantian myöntämä Hypoteekkitakaus. Opintolainojen vakuutena on valtion takaus. Hypo ei myönnä vakuudettomia luottoja.

#### 4. Luoton minimi- ja maksimilaina-aika

Hypon myöntämien luottojen minimilaina-aika on 1 vuosi ja maksimilaina-aika 30 vuotta ellei yksittäiseen luottotyyppiin liittyvästä lainsäädännöstä muuta johdu. Valtion takaaman omistusasuntolainan maksimilaina-aika on 25 vuotta. Valtion takaus opintolainalle on voimassa enintään 30 vuotta opintolainan ensimmäisen erän nostamisesta.

#### Luoton korkovaihtoehdot ja kuvaus niiden ominaisuuksista

Hypon tarjoamien luottojen korko sidotaan pääsääntöisesti 12 kuukauden euribor -korkoon (viitekorko), johon lisätään asiakaskohtainen marginaali. Euribor-korko on euroalueen rahamarkkinoiden viitekorko ja lyhenne sanoista Euro Interbank Offered Rate. Euribor-korot perustuvat kansainvälisillä rahamarkkinoilla pankkien välisiin antolainauskorkoihin. Euribor viitekorkoa hallinnoi European Money Markets Institute (EMMI). Lainan korko muuttuu euribor-viitekoron aikaväleihin yhtä monta prosenttiyksikköä kuin viitekorko on muuttunut.

Esimerkiksi, jos 12 kuukauden euribor -korko on korontarkastuspäivänä matalammalla tasolla kuin vuosi sitten, lainan korko laskee 12 kuukaudeksi ja vastaavasti, jos 12 kuukauden euribor -korko on korontarkastuspäivänä korkeammalla kuin vuosi sitten, nousee lainan korko 12 kuukaudeksi.

Luoton korko voi olla myös kiinteä, jolloin luoton korko ei muutu kiinteän korkojakson aikana. Kiinteä korkojakso voi olla esimerkiksi 5 tai 10 vuoden pituinen jakso. Jos luoton laina-aika on pidempi kuin kiinteä korkojakso, voidaan luoton korko sitoa kiinteän korkojakson jälkeen esimerkiksi 12 kuukauden euribor -korkoon.

Erityislainsäädännössä on joidenkin luottojen osalta säädetty lasiakkaan luotosta maksamasta minimikorosta ja valtion maksamasta korkotuesta. Esimerkiksi ASP-lainoissa valtio maksaa korkotukea ASP-lainan koroista 10 ensimmäisen vuoden ajan. Korkotukea maksetaan 70 prosenttia ASP-lainasta perittävän vuotuisen koron siitä osasta, joka ylittää 3,8 prosenttia lainan jäljellä olevasta pääomasta. Esimerkiksi jos kokonaiskorko on 5,8 prosenttia, maksetaan 5,8:n ja 3,8 prosenttiyksikön erotuksesta korkotukea 70 prosenttia eli 1,4 prosenttia.

#### 5. Valuuttaluotot

Hypo myöntää vain euromääräisiä luottoja. Jos luotonsaajan luoton maksuun käytettävät tulot ovat muussa valuutassa kuin euroissa, luotonsaajalla on valuuttakurssiriski. Jos luoton jäljellä olevien maksuerien suuruus suhteessa asiakkaan tulovaluuttaan nousee 20 prosentilla myöntöhetkestä, Hypo ilmoittaa luotonsaajalle asiasta viipymättä niin kauan kuin poikkeama on voimassa.

#### 6. Esimerkki Hypon myöntämästä asuntolainasta

Alla olevalla esimerkiasuntoluotolla kerrotaan luoton todellinen vuosikorko sekä maksettava

Suomen  
Hypoteekkiyhdistys  
PL 509  
00101 HELSINKI

KATUOSOITE  
Yrjönkatu 9  
00120 HELSINKI

PUHELIN  
(09) 228 361

FAKSI  
(09) 647 443

Y-TUNNUS  
0116931-8

KOTIPAIKKA  
Helsinki



Suomen Hypoteekkiyhdistys

19.12.2017

kokonaismäärä, jos korkotaso olisi sama koko laina-ajan. Luoton noston yhteydessä peritään liittymismaksu Suomen Hypoteekkiyhdistyksen jäseneksi.

Lainalaskelma:

Asuntoluoton määrä	170.000 euroa	Laina-aika	20 vuotta
Lainan viitekorko	12 kuukauden euribor	Viitekoron arvo 14.12.2016	- 0,081
Lainan kokonaiskorko	1,250	Kk-maksuerä tasaeränä	802,35 euroa
Lainan hoitokulu/kk	2,20 euroa	Toimitusmaksu	100 euroa.
Liittymismaksu	300 euroa	Todellinen vuosikorko	1,33 %
Arvio maksettavasta kokonaismäärästä		199.487,35 euroa	

Todellisella vuosikorolla tarkoitetaan vuosikorkona ilmaistuja luoton kokonaiskustannuksia.

#### 7. Luottosopimuksen yhteydessä kuluttajan maksettavaksi tulevat mahdolliset lisäkustannukset, jotka eivät sisälly luottokustannuksiin

Luotonoton yhteydessä syntyy varsinaisten velkaan liittyvien luottokustannusten lisäksi usein muita kustannuksia, jotka yleensä aiheutuvat vakuusjärjestelyistä ja vaihtelevat sen mukaan mitä luotolle tulee vakuudeksi.

Luoton vakuudeksi tuleva kiinteistö on vakuutettava vahinkojen varalta täysarvovakuutuksella ja asunto-osakkeessa on oltava kotivakuutus. Kiinteistörekisteristä hankittavista todistuksista sekä lainhuudon ja kiinnitysten hakemisesta tai panttikirjojen haltijamerkinnän muutoksista aiheutuu kustannuksia, samoin asunto-osakevakuuden osalta omistusoikeuden rekisteröinnistä ja isännöitsijäntodistuksen hankkimisesta. Luotolle tulevasta valtion takauksesta maksetaan takausmaksu valtiolle. Myös Hypoteekkitakaus on maksullinen. Lainaturvavakuutus, joka turvaa lainan takaisinmaksua yllättävissä tilanteissa, on maksullinen.

Edellä mainitut kustannukset ovat esimerkkejä eikä niitä välttämättä synny jokaisen luotonoton yhteydessä. Toisaalta luoton oton yhteydessä saattaa syntyä kustannuksia, joita ei ole edellä mainittu.

#### 8. Lisäpalvelut

Luoton vakuutena oleva kiinteistö on täysarvovakuutettava koko sen ajan, kun kiinteistö on luoton vakuutena. Vakuudenantaja hankkii vakuutuksen haluamaltaan palveluntarjoajalta, jolle Hypo ilmoittaa kohteen olevan pantattuna Hypon myöntämän luoton vakuudeksi.

#### 9. Luoton lyhennystavat ja maksutavat

Luotto voidaan sopia maksettavaksi takaisin kuukausittain annuiteettina, tasaeränä tai tasalyhennyksin.

Suomen  
Hypoteekkiyhdistys  
PL 509  
00101 HELSINKI

KATUOSOITE  
Yrjönkatu 9  
00120 HELSINKI

PUHELIN  
(09) 228 361

FAKSI  
(09) 647 443

Y-TUNNUS  
0116931-8

KOTIPAIKKA  
Helsinki



### **Annuiteetti luoton lyhennystapana**

Annuiteetilainassa laina-aika on muuttumaton ja maksuerä muuttuu koron muuttuessa. Kun viitekorko muuttuu, maksuerien suuruus lasketaan uudelleen laina-ajan pysyessä samana. Kun korkotaso nousee, myös maksuerät suurenevät ja jos korko laskee, erät pienenevät. Annuiteetilaina lyhennystapana sopii hyvin asiakkaalle, joka haluaa tietää luoton takaisinmaksuajan tarkalleen etukäteen ja jonka maksukyky kestää mahdollisen korkojen nousun ja maksuerien vaihtelun.

### **Tasaerä luoton lyhennystapana**

Tasaerä luoton maksutapana merkitsee sitä, että luotosta maksetaan samansuuruista maksuerää koko laina-ajan. Koronmuutokset eivät vaikuta maksuerän suuruuteen, ellei korko muuttuu niin paljon, että maksuerä ei riitä kuukausittaiseen korkoon. Tällöin maksueränä peritään vähintään korko.

Koska takaisinmaksuaika on sovittu etukäteen, koron muutokset laina-aikana voivat vaikuttaa niin, että viimeinen maksuerä on suurempi kuin muut maksuerät. Korkojen noustessa sovittu tasaerä voi olla sellainen, ettei se lyhennä luoton pääomaa juuri lainkaan. Tasaerä lyhennystapana sopii jos asiakas haluaa tietää maksuerän suuruuden kuukausittain, mutta pystyy varautumaan siihen, että viimeinen maksuerä on suurempi kuin muut maksuerät.

### **Tasalyhennys luoton lyhennystapana**

Jos luoton lyhennystavaksi sovitaan tasalyhennys, on lyhennys kussakin maksuerässä samansuuruinen. Maksuerä sisältää lyhennyksen lisäksi myös koron, jonka osuus vaihtelee. Maksuerä on alussa suurempi. Tasalyhennys on hyvä vaihtoehto, jos haluaa saada lainanlyhennyksen nopeaan vauhtiin heti alusta alkaen.

### **Luoton maksutapa**

Luotto voidaan maksaa takaisin kuukausittaisella laskulla, e-laskulla, suoramaksuna tai siirtämällä maksuerää vastaava määrä rahavaroja lainanhoitotilille, josta se veloitetaan luoton maksuun.

Lainanhoitotili avataan Suomen AsuntoHypoPankkiin, joka on Hypo konserniin kuuluva talletuspankki.

Luoton maksutavasta sovitaan luoton noston yhteydessä. Velkakirjassa ja kulloinkin voimassa olevassa palveluhinnastossa on mainittu maksutavasta perittävän palkkion määrä.

## **10. Luoton ennaikaiseen takaisinmaksuun liittyvät mahdolliset ehdot**

Luotonsaajalla on oikeus maksaa luotto tai sen osa ennaikaisesti takaisin ilmoittamalla siitä Hypolle. Jos luotto tai sen osa maksetaan ennaikaisesti takaisin, vähennetään luoton loppuun maksun yhteydessä se osa luottokustannuksista, joka kohdistuu käyttämättä jäävään laina-aikaan. Hypo saa perä kokonaisuudessaan luottosopimuksessa yksilöidyt, luoton perustamiseen liittyvistä toimista aiheutuneet kulut. Hypolla on oikeus saada korvaus kaikista vakuusjärjestelyistä aiheutuneista kuluista siitä huolimatta, että luotto maksetaan ennaikaisesti pois kokonaan tai osittain.

### **Asuntoluoton ennaikainen poismaksu**

Asuntoluotto on luotto, joka on myönnetty asunto-omaisuuden hankkimiseksi tai siihen kohdistuvan omistusoikeuden säilyttämiseksi. Jos luotonsaaja maksaa asuntoluoton tai sen osan ennaikaisesti takaisin, Hypo saa perä korvauksena korkotason alenemisesta johtuvan tappion, jos luottoa on myönnetty yli 20.000 euroa ja luoton korko on kiinteä tai viitekoron määräytymisjakso on vähintään kolme vuotta.



# HYPO

Suomen Hypoteekkiyhdistys

19.12.2017

## Muun kuin asuntoluoton ennaaikainen takaisinmaksu

Hypolla on oikeus saada korvaus luotonsaajalta, jos tämä maksaa luoton tai sen osan ennaikaisesti, jos luoton korko on kiinteä.

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

Hypolla ei kuitenkaan ole oikeutta saada korvausta, jos luottoa on maksettu takaisin ennaikaisesti viimeksi kuluneen vuoden aikana enintään 10.000 euroa tai takaisinmaksu suoritetaan lainaturvavakuutuksen nojalla.

## 11. Luoton vakuudeksi tulevan omaisuuden arviointi ja koituuko arvioinnista kustannuksia kuluttajalle

Hypo arvioi luoton vakuuden sekä luoton myönnön yhteydessä että laina-aikana, jos luottoon tai sen vakuuteen ollaan esittämässä muutoksia tai jos Hypon tietoon tulee muutoin seikkoja, jotka saattavat vaikuttaa vakuuden arvoon. Luotonsaaja/vakuudenantaja vastaavat Hypon edellyttämistä vakuuden arviointiin liittyvistä kustannuksista mukaan lukien mahdollisten liiteasiakirjojen hankkimisesta aiheutuvat kustannukset. Tällaisia kustannuksia voivat olla esimerkiksi palkkio isännöitsijäntodistuksesta, valmiusastetodistukset ja kiinteistönvälittäjän palkkio arviokirjasta.

## 13. Luottosopimuksen liittyvien velvoitteiden laiminlyönti

Jos luotonsaaja laiminlyö sovitun maksuerän maksamisen osittain tai kokonaan, lähettää Hypo maksuhuomautuksia luotonsaajalle sekä ilmoituksen maksuviiveistä vierasvelkavakuudenantajalle ja mahdolliselle takaajalle. Hypolla perii viivästyskorkoa viivästyneelle maksuerälle.

Jos maksuviiveet maksukehotuksesta huolimatta jatkuvat, Hypo voi velkakirjaehtojen mukaisesti eräännyttää koko luoton heti takaisinmaksettavaksi sekä ryhtyä perimistoimenpiteisiin. Hypo voi ilmoittaa luottosopimuksesta johtuvien maksuvelvoitteiden laiminlyönnin luottotietorekisteriin. Maksuhuomautusten lähettämisestä ja luoton perinnästä aiheutuu kustannuksia, joista luotonsaaja vastaa. Luotto voidaan luotto- ja panttausehtojen mukaan periä myös luoton vakuutena olevasta omaisuudesta, joka realisoidaan panttausehtojen mukaisesti.

Suomen  
Hypoteekkiyhdistys  
PL 509  
00101 HELSINKI

KATUOSOITE  
Yrjönkatu 9  
00120 HELSINKI

PUHELIN  
(09) 228 361

FAKSI  
(09) 647 443

Y-TUNNUS  
0116931-8

KOTIPAIKKA  
Helsinki