

Määräykset ja ohjeet 3/2015

Luototussuhteen laskenta

Dnro
FIVA 3/01.00/2015

Antopäivä
25.11.2015

Voimaantulopäivä
1.7.2016

FINANSSIVALVONTA
puh. 010 831 51
faksi 010 831 5328
etunimi.sukunimi@finanssivalvonta.fi
www.finanssivalvonta.fi

Lisätietoja
Riskienvalvonta/Luottoriskit



Määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne

Määräykset

Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmassa ”Määräys”-otsikon alla esitetään Finanssivalvonnan antamat määräykset. Määräykset ovat velvoittavia oikeussääntöjä, joita on noudatettava.

Finanssivalvonta antaa määräyksiä ainoastaan määräyksenantoon valtuuttavan lain säännöksen nojalla ja sen asettamissa rajoissa.

Ohjeet

Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmassa ”Ohje”-otsikon alla esitetään Finanssivalvonnan tulkintoja lainsäädännön tai muun velvoittavan sääntelyn sisällöstä.

”Ohje”-otsikon alla on lisäksi suosituksia ja muita toimintaohjeita, jotka eivät ole velvoittavia. Ohjeissa on myös kansainvälisten ohjeiden ja suositusten noudattamista koskevat Finanssivalvonnan suositukset.

Ohjeen kirjoitustavasta ilmenee, milloin kyseessä on tulkinta ja milloin suositus tai muu toimintaohje. Ohjeiden kirjoitustapaa sekä määräysten ja ohjeiden oikeudellista luonnetta on selvitetty tarkemmin Finanssivalvonnan verkkopalvelussa.

[Finanssivalvonta.fi > Sääntely > Määräys- ja ohjekokoelma > Määräyskokoelman rakenne](#)

Sisällysluettelo

1	Soveltamisala ja määritelmät	4
1.1	Soveltamisala	4
1.2	Määritelmät	4
2	Säädöstausta ja kansainväliset suositukset	6
2.1	Lainsäädäntö	6
2.2	Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet	6
3	Tavoitteet	7
4	Luototussuhteen laskenta	8
4.1	Vakuuksien arviointi	8
4.2	Vakuuksien määrittely ja luototussuhteen laskenta	9
4.3	Laskentakaava	11
4.4	Erityiset tilanteet, joissa valvottava voi poiketa rajoituksista	12

1 Soveltamisala ja määritelmät

1.1 Soveltamisala

Näitä määräyksiä ja ohjeita sovelletaan seuraaviin Finanssivalvonnasta annetussa laissa tarkoitettuihin valvottaviin ja ulkomaisiin valvottaviin

- luottolaitokset
- ulkomaisten ETA-alueella toimiluvan saaneiden luottolaitosten Suomessa olevat sivuliikkeet
- muussa kuin ETA-valtiossa toimiluvan saaneiden ulkomaisten luottolaitosten Suomessa olevat sivuliikkeet (kolmannen maan luottolaitoksen sivuliikkeet)
- ulkomaiset ETA-alueella toimiluvan saaneet luottolaitokset, jotka tarjoavat palveluja Suomessa sivuliikettä perustamatta.

1.2 Määritelmät

- (1) *Valvottavalla* tarkoitetaan kaikkia edellä luvussa 1.1 esitettyyn määräysten ja ohjeiden soveltamisalaan kuuluvia Finanssivalvonnasta annetun lain mukaisia valvottavia ja ulkomaisia valvottavia.
- (2) *Luototussuhteella* tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n mukaisesti myönnettävän luoton määrää suhteessa luoton vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon luoton myöntämishetkellä.
- (3) *Luotolla* tarkoitetaan luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 § 1 momentissa tarkoitettua kuluttajaluottoa¹, jonka vakuudeksi annetaan asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai kiinteistöä koskeva käyttöoikeus, jos luotolla on tarkoitus:
 - 1) hankkia asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat yhteisöosuudet, asuinkiinteistö tai sellainen asuinrakennus, joka sijaitsee kiinteistöä koskevan käyttöoikeuden nojalla hallitulla alueella; tai
 - 2) tehdä asuinhuoneiston, asuinkiinteistön tai asuinrakennuksen peruskorjaus. (Annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)
- (4) *Ensisijainen asuntopantti* tarkoittaa esimerkiksi ostettavaa asuntoa tai rakenteilla olevaa omakotitaloa. Vierasvelkapantilla tarkoitetaan jonkun toisen omistuksessa olevaa vakuutta.

¹ HE 77/2016, <https://www.edilex.fi/he/20160077#OT157>



- (5) *Omavelkainen institutionaalinen takaus* on omavelkainen valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä takaus tai luottovakuutus, jonka käyttö ei edellytä vakuuden realisointia.
- (6) *Täytetakuuksella* tarkoitetaan valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausta tai luottovakuutusta, jonka mukaan takaaja vastaa päävelasta vain siltä osin kuin suoritusta ei saada päävelan vakuudeksi annetusta omaisuudesta.
- Täytevakuudella* tarkoitetaan reaalivakuutta, joka on muutettavissa rahaksi vasta sen jälkeen kun ensisijainen vakuus on realisoitu. (Annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)
- (7) *Asunto-osakeyhtiöllä* tarkoitetaan asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) 1 luvun 2§:ssä tarkoitettua asunto-osakeyhtiötä.
- (8) *Käypä arvo* on omaisuuden todennäköinen myyntihinta eli omaisuuden markkina-arvo. Luottolaitosten tyypillisesti soveltama käypä arvo asunnolle on kohteen toteutunut kauppahinta. Käyvällä arvolla ei tarkoiteta luototussuhteen laskennan yhteydessä velatonta hintaa (joka on kauppahinta ja osakkeelle kohdistuva osuus yhtiölainasta yhteensä), koska luototussuhteen laskentakaavassa on erikseen muuttuja osakkeelle kohdistuvaa yhtiölainaa varten.

2 Säästöstausta ja kansainväliset suositukset

2.1 Lainsäädäntö

(1) Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyvät seuraavat säädökset

- Laki luottolaitostoiminnasta (610/2014, jäljempänä LLL)
- **Kuluttajansuojalaki (38/1978)²** (Annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)

2.2 Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet

(2) Finanssivalvonnan oikeus antaa velvoittavia määräyksiä perustuu luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:n 7 momenttiin.

² HE 77/2016: Hallituksen esitys eduskunnalle laeiksi kuluttajansuojalain muuttamisesta, asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä ja eräiden luotonantajien ja luotonvälittäjien rekisteröinnistä sekä eräiksi niihin liittyviksi laeiksi

3

Tavoitteet

- (1) Enimmäisluototussuhde on makrovakausero- valvonnan väline, jonka avulla voidaan hillitä kotitalouksien liiallista velkaantumista sekä ehkäistä luotonannon kasvun ja vakuutena olevien omaisuusryhmien markkinahintojen kasvun välistä kierrettä. Tätä makrovakausero- valvonnan välinettä on tarkoituksenmukaista käyttää erityisesti asuntomarkkinoiden ylikuumentumisen hillitsemiseksi.
- (2) Sääntelyn muita tavoitteita ovat:
 - edistää asunnon hankinnan ennakkosäästämistä
 - ehkäistä ennalta tilanteita, jossa asuntolaina-asiakkaan velkojen määrä ylittää vakuuden arvon asuntojen hintojen mahdollisesti laskiessa (negative equity).
- (3) Näiden määräysten ja ohjeiden tavoitteena on kuvata luottolaitostoiminnasta annetun lain 15 luvun 11 §:ssä tarkoitettua enimmäisluototussuhteen laskentaa Suomessa ja sitä kautta yhdenmukaistaa luototussuhteen käsite henkilöasiakkaiden asuntorahoitusmarkkinoilla.

4 Luototussuhteen laskenta

4.1 **Vakuuksien arviointi** (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)

- (1) LLL 15 luvun 11 §:n 7 momentin mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä sanotussa pykälässä tarkoitettujen vakuuksien ja niiden käyvän arvon tarkemmasta määrittelystä.

Ohje, kohta (2)

- (2) Valvottavan on varmistettava, että hyväksyttävien vakuuksien käyvän arvon arvioinnissa noudatetaan kansainvälisiin arviointistandardeihin perustuvia luotettavia arviointikäytäntöjä ja arviointi tapahtuu luotto-prosessista riippumatta³.

Määräys, kohta (3)

- (3) Vakuuksien käypä arvo on arvioitava LLL 15 luvun 11 § 1 momentissa tarkoitetun luoton myöntöhetken mukaiseen käypään arvoon.

Ohje, kohta (4)

- (4) Mikäli haettavan luoton vakuudeksi pantatut asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat osakkeet tai muut 15 luvun 11 §:ssä tarkoitetut vakuudet on pantattu sekä haettavan luoton vakuudeksi että kolmannelle henkilölle myönnettyjen vastuiden vakuudeksi, valvottava voi 4.3 luvussa säädettyä laskentakaavaa soveltaessaan ottaa laskennallisesti huomioon kolmannelle henkilölle myönnettyjen vastuiden vakuudeksi pantattuja muita vakuuksia seuraavin edellytyksin:
- kolmannelle henkilölle myönnettyjen muiden kuin 15 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen vastuiden vakuudeksi pantatut vakuudet realisoidaan laskennallisesti ensin.
 - Mikäli kolmannen henkilön vastuiden vakuudeksi pantatut muut kuin 15 luvun 11 §:ssä tarkoitetut vakuudet eivät riitä vastuiden suorittamiseen kokonaan, on jäljelle jäävä kattamaton osa vastuusta laskettava 15 luvun 11 §:ssä tarkoitettujen vakuuksien arvon vähennykseksi.

³ CRR artikla 208, Kuluttajansuojalaki (38/1978) 7a luku 13 §, valtioneuvoston asetus luotonantajien ja luotonvälittäjien ammatillisista vaatimuksista asunto-omaisuuteen liittyvissä kuluttajaluotoissa. (HE 77/2016)



- mikäli arvioitaviin vakuuksiin sisältyy muita kuin tavanomaisia asuinkiinteistöjä kuten esimerkiksi liikekiinteistöjä, tuotantotiloja ym. tai vaikeasti arvioitavia kohteita, valvottavan on varmistettava, että arvioitsijalla on riittävä ammattitaito ja arviointi on tehtävä erityisen huolellisesti.

Määräys, kohdat (5-7)

- (5) Mikäli haettavan luoton täytevakuudeksi annetaan kolmannen henkilön panttaama hyväksyttävä reaalivakuus, täytevakuuden arvoksi voidaan merkitä määrä, joka jää jäljelle sen jälkeen, kun ensisijaiset vakuudet on realisoitu, enintään kuitenkin vakuudeksi annetun pantin käypään arvoon saakka, josta on vähennetty sitä rasittavat muut vastuut. Laskelma täytevakuuden laskennallisesta arvosta on tehtävä kuten kohdassa (7) todetaan.
- (6) Mikäli ensisijaisesta asuntovakuudesta annetaan täytevakuus kolmannelle henkilölle, annettu vakuus rasittaa ensisijaista asuntovakuutta siltä osin, kun täytevakuuden saajan muut vakuudet eivät riitä kattamaan saatavaa. Laskelma täytevakuuden arvosta on tehtävä kuten kohdassa (7) todetaan.
- (7) Valvottavan on laadittava ja dokumentoitava laskelma, josta käy ilmi laskennassa käytetyn asiakaskokonaisuuden vastuut ja vakuudet sekä miten laskennallinen realisointi on suoritettu. Vakuusarviosta on käytävä ilmi arvioinnin perusteet, arvioinnissa käytetyt arviointimenetelmät sekä arvioinnin suorittaja. Arvioinnit on dokumentoitava ja liitettävä luottoasiakirjoihin.

4.2 Vakuuksien määrittely ja luototussuhteen laskenta

Määräys, kohdat (8-12)

- (8) Laskennassa hyväksyttävät vakuustyypit ovat:
- ensisijainen asuntopantti (asunto-osakeyhtiön osakekirjat, kiinteistön panttikirjat, asumisoikeussopimus, osaomistussopimus)
 - kiinteistöön kiinnitetyt panttikirjat otetaan huomioon etuoikeusjärjestyksen mukaisesti enintään kiinteistön käypään arvoon saakka. (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)
 - asumisoikeussopimuksen ja osaomistussopimuksen käypä arvo määräytyy sopimuksen markkina-arvon mukaan. (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)
 - muut asuntopantit ml. vapaa-ajan asunnot
 - talletusvakuudet
 - muut reaalivakuudet (esim. osakkeet, rahasto-osuudet)
 - saadut vierasvelkapantit
 - valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämät takaukset tai vastaavat luottovakuutukset.

- (9) Valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämien täytetakausten vaikutus luototussuhteen laskennassa määräytyy niiden suhteesta vakuudeksi annettujen ensisijaisten panttien arvoon: täytetakauksen arvo luototussuhteen laskennassa on määrä, jonka täytetakausta korvaa ensisijaisten vakuuksien realisoinnin jälkeen olettaen, että ensisijaisten vakuuksien realisointihinta vastaa luototussuhteen laskentahetken käypää arvoa. Valtion täytetakauksen turvaaman ASP-lainoituksen enimmäisluototussuhde voi kuitenkin poiketa rajoituksista luvussa 4.4 esitetyn mukaisesti. (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)
- (10) Tarkasteltavaa luottoa huonommalla etuoikeusjärjestyksellä oleva, ensisijaisesta asuntopantista annettu jälkipantti ei vähennä vakuuden arvoa eikä sitä siksi tule huomioida laskennassa.
- (11) Mikäli valvottava on hyväksynyt luoton vakuudeksi yleispantteja tai vastaavasti käyttäytyviä vakuuksia, tulee valvottavan useamman luoton tapauksissa joko:
- a. jakaa yleispantit luottojen määrää vastaavaksi määräksi laskennallisia erityispantteja;
tai
 - b. käsitellä luotot yhtenä luottona, mikäli niiden vakuudet ja lyhennyssuunnitelmat ovat täysin yhtenevät. Tämä koskee erityisesti tilanteita, joissa asiakas ottaa esimerkiksi useita eri viitekorkoihin sidottuja, mutta muuten luottoehdoiltaan samanlaisia luottoja asunnon oston yhteydessä.
- (12) Rakennusprojektissa luoton määrä on koko myönnetty määrä. Vakuuden arvona on käytettävä valvottavan arvioimaa valmiin kohteen markkina-arvoa.
- Ohje, kohdat (13–17)
- (13) Laskennassa kohdistetaan vakuuksia tarkasteltavaan luottoon. Yhteen luottoon voi kohdistua useita vakuuksia ja takauksia.
- Luototussuhde lasketaan yksittäiselle luotolle, joten luottoon liittyvien velallisten määrällä ei ole vaikutusta laskentaan.
- (14) Luototussuhteen laskentaan hyväksytyt omavelkaiset takaukset vähennetään vastuusta.
- (15) Valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämä täytetakausta turvaa valvottavan näkökulmasta vakuuden käypää arvoa arvonalentumisen varalta, mutta ei yleensä lisää vakuuksien käypää arvoa luototussuhdetta laskettaessa. Esimerkiksi tapauksessa, jossa kohteen käypä arvo on 100, luoton määrä 90 ja määrä, johon asti täytetakausta turvaa luottoa 90, täytetakauksen arvo luototussuhteen laskennassa on $\max [0 ; 90-100] = 0$.
- (16) Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan asunnonvaihtotilanteisiin, joissa uusi asunto ostetaan osin tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella välirahoituksella. Lyhytaikaisen lainoituksen enimmäisluototussuhde voi kuitenkin poiketa rajoituksista luvussa 4.4 esitetyn mukaisesti. (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)
- (17) Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan asunnon rakentamiseen ja peruskorjaukseen myönnettäviin luottoihin. Lyhytaikaisen rahoituksen enimmäisluototussuhde voi poiketa luvussa 4.4 esitetyn mukaisesti. (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)

4.3 Laskentakaava

Ohje, kohta (18)

(18) Luototussuhteen laskentakaava on seuraava:

$$\frac{\text{Luoton määrä} + YL + MEL - OIT}{EAP + YL + MOAJ + OT + MR + VVP - AP + TT}$$

Luoton määrä on luoton myönnetty määrä.

YL on ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuva osuus asunto-osakeyhtiön lainasta eli osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus. Yhtiön mahdollisia muita lainoja, joita ei ole kohdistettu osakkeille eikä niistä siten ole luotonmyöntöhetkellä jyvitykseen riittävää tietoa, ei huomioida luototussuhteen laskennassa.

MEL tarkoittaa muita ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvia luottoja, joilla on sama tai parempi etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla. **Luotto kohdistuu rahoitettavaan kohteeseen (esimerkiksi peruskorjauslaina tai ostettavan kohteen rahoitus).** (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)

OIT tarkoittaa omavelkaista valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen myöntämää takausta. Mikäli takaus on rajattu määrättyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Rajoittamaton, vaatimukset täyttävä takaus eliminoi vastuun. Tällöin luototussuhde on nolla.

EAP on ensisijainen asuntopantti. Euromääränä käytetään ostettavan kohteen käypää arvoa, yleensä kauppahintaa, johon nostettava asuntoluotto kohdistuu. Mikäli kauppahinta ei enää kuvaa käypää arvoa, käytetään kohteen päivitettyä käypää arvoa.

MOAJ on muut omat asuntopantit ja saadut jälkipantit omista asuntopanteista.

OT on omat talletusvakuudet. Talletuksen nimellismäärä.

MR on muiden omien reaalivakuuksien markkina-arvo.

VVP on saadut vierasvelkapantit vähennettynä panttiin kohdistuvilla luotto- ja panttausrasitteilla. Mikäli panttaus on rajoitettu tiettyyn euromäärään, käytetään kyseistä määrää. Mikäli panttaus on annettu rajoittamattomana, käytetään saadun pantin koko arvoa vähennettynä paremmalla etuoikeusasemalla olevilla vastuilla.

AP tarkoittaa ensisijaista asuntopanttia rasittavaa muuta kuin rahoitettavaan kohteeseen kohdistuvaa luottoa (esim. kulutusluotot) tai velallisen toiseen luottoon annettua panttausta. (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)

TT on institutionaalinen täytetäkaus (valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luotolaitoksen myöntämä), jonka arvo lasketaan tässä yhteydessä kaavalla $\max [0, \text{korvaustaso} - \text{ensisijaisten vakuuksien summa}]$. Korvaustasolla tarkoitetaan täytetäkauksen summaa, johon asti se turvaa luottoa. Mikäli täytetäkauksen korvaustaso on pienempi kuin ensisijaisten vakuuksien käyvän arvon summa, täytetäkauksella ei ole vaikutusta luototussuhteeseen.

4.4 Erityiset tilanteet, joissa valvottava voi poiketa rajoituksista

Määräys, kohdat (19–24)

- (19) Enimmäisluototussuhteen rajoituksista valvottava voi poiketa asunnonvaihtotilanteissa, joissa uusi asunto ostetaan osin tai kokonaan myönnettävällä lyhytaikaisella välirahoituksella. Lyhytaikaisuudella tarkoitetaan alle 1 vuoden laina-aikaa (maturiteettia). Välirahoitusluottojen on ilmentävä luototussuhteiden viranomaisraportoinnissa. Valvottavalla on lisäksi oltava arvio lopputilanteesta eli vanhan asunnon myymisen jälkeisestä luototussuhteesta, jonka on oltava enimmäisluototussuhteen mukaisissa rajoissa.
- (20) Enimmäisluototussuhteiden rajoituksista valvottava voi poiketa asunnon rakentamista tai peruskorjausta varten annettujen lyhytaikaisten välirahoitusluottojen tapauksessa. Lyhytaikaisuudella tarkoitetaan alle 1 vuoden laina-aikaa (maturiteettia). Välirahoitusluottojen on ilmentävä luototussuhteiden viranomaisraportoinnissa. Valvottavalla on lisäksi oltava arvio lopputilanteesta eli projektin jälkeisestä luototussuhteesta, jonka on oltava enimmäisluototussuhteen mukaisissa rajoissa.
- (21) Rajoituksista voidaan poiketa myös silloin, kun lisäluototuksella estetään tai korjataan merkittävä vakuuden arvon lasku. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi odottamattomat vahingot kuten kosteusvauriot, piilevät virheet rakenteissa jne. Vakuuden arvon alenemisen tulee olla hetkellistä ja yllättävää, lisäluototuksella ei voi korjata hintatason laskusta johtuvaa vakuusarvojen alenemistä. (annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017)
- (22) Asuntosäästöpalkkiolain (1634/1992) tarkoittamien lainojen enimmäisluototussuhde voi olla yhtä suuri kuin se prosenttiosuus asunnon arvosta, johon asti ASP-lainaa voi myöntää. Finanssivalvonta voi rahoitusvakauteen kohdistuvien riskien poikkeuksellisen kasvun rajoittamiseksi päättää alentaa laissa säädettyjä luoton enimmäismääriä enintään 10 prosenttiyksiköllä, ts. 85 % tasolle ensiasunnon ostajien tapauksessa. Kuitenkin ASP -järjestelmän avulla hankitun asunnon lainoituksessa lainan määrä voi tällöinkin olla laissa tarkoitettun omasäästöosuuden mukaan laskettu osuus hankintahinnasta.
- (23) Enimmäisluototussuhteiden rajoituksista valvottava voi poiketa tilanteissa, joissa velallisen olemassa olevia asuntoluottoja järjestellään yhdeksi uudeksi luotoksi siten, että luoton määrä ei kasva järjestelyä edeltävään tilanteeseen nähden, mutta aiemmin pantatun



vakuuden käypä arvo on laskenut, eikä velallisella ole mahdollisuutta uuteen lisävakuuteen. Poikkeuksen soveltamisen on ilmentävä viranomaisraportoinnissa.

- (24) Tilanteessa, jossa useampi henkilö nostaa asuntolainan yhdessä ja osa on ensiasunnon ostajia mutta kaikki eivät, valvottava voi soveltaa LLL 15 luvun 11 §:n tarkoittamaa ensiasunnon hankintaa varten otetun luoton enimmäismäärää.

5 Muutoshistoria

Näitä määräyksiä ja ohjeita on muutettu niiden voimaantulon jälkeen seuraavasti

Annettu x.x.2017, voimaan y.y.2017

- muutettu 1.2 luvun kohtaa 3
- muutettu 2.1 luvun kohtaa 1
- lisätty uusi luku 4.1
- muutettu 4.2 luvun kohtia 8, 16 ja 17
- muutettu 4.3 luvun kohtaa 18
- muutettu 4.4 luvun kohtaa 21

Luoton määritelmä on muutettu kuluttajansuojalakiin ja luottolaitosten toiminnasta annettuun lakiin tehtyjä muutoksia vastaavaksi. Luototussuhteen laskennasta annettuun lukuun on lisätty uusi, vakuuksien arviointia koskeva luku. Erityistilanteisiin, joissa valvottava voi poiketa rajoituksista, on lisätty lisäluototus, jolla estetään tai korjataan merkittävä vakuuden arvon lasku. Lisäksi laskentakaavan määritelmiä, kiinnitettyjen panttikirjojen arvostamiseen sekä asumisoikeussopimusten ja osaomistussopimusten arvostamiseen liittyviä kohtia on täsmennetty.