

Määräykset ja ohjeet 5/2019 EU:n vakavaraisuusasetukseen liittyvät määräykset ja ohjeet - Yhteenveto ja palaute lausunnoista

Viittaus	Kommentit perusteluineen (ja mahdollinen muotoiluehdotus)	Finanssivalvonnan vastaus
Luku 1	FA ehdottaa lisättäväksi, että "Lukua 10 (Suuret asiakasriskit) ei sovelleta sellaisiin rahoitus- ja vakuutusryhmittymiin, joiden valvonnan koordinaattori on Euroopan keskuspankki".	Fiva toteaa, että lukua 1 on täydennetty tältä osin.
Luku 4.2, kohdat 11-12	Valtiovarainministeriö on kiinnittänyt huomiota kapaleeseen 11, jossa ehdotetaan lisättäväksi ohjeena Finanssivalvonnan tulkinta siitä, että osakeyhtiölain (624/2006) 12 luvussa tarkoitettuja pääomalainoja ei tulisi voida lukea ydinpääomaan (CET1) tai ensisijaiseen lisäpääomaan (AT1). Tulkinta perustuu siihen, että osakeyhtiölain 12 luvussa säädettyjen vähimmäisehtojen mukaiset pääomalainat ovat takaisinmaksettavissa laajemmin kuin mitä ydinpääomaan ja ensisijaiseen lisäpääomaan liittyvät säännökset takaisinmaksulta tai varojenjaolta edellyttävät. Valtiovarainministeriön käsityksen mukaan ohjeessa tulisi huomioida, että osakeyhtiölain 12 luvun mukainen	Fiva on päättänyt jättää antamatta ohjeistusta ehdotettujen kohtien (11) ja (12) mukaisesti. EU:n vakavaraisuusasetus (n:o 575/2013) sääntelee tarkasti ne edellytykset, jotka hyväksyttävien omien varojen instrumenttien on täytettävä. Osakeyhtiölain (624/2006) pääomalainaa koskevia säännöksiä noudattamalla ei ole tällä hetkellä mahdollista täyttää omien varojen instrumenteilta vaadittavia edellytyksiä, kuten alla on kuvattu. Yksiselitteisen ohjeistuksen laatiminen, joka koskisi yhdenvertaisesti kaikkia yhteisömuotoja, ei ole mahdollista. Fivan näkemyksen mukaan EU:n vakavaraisuusasetus, komission delegoitu asetus (EU, n:o 241/2014) ja Euroopan pankkiviranomaisen (EBA) julkaisema ohjeistus on sinällään riittävää. EU:n vakavaraisuusasetuksessa on hyvin yksityiskohtaiset säännökset luottolaitosten hyväksyttävistä omien varojen instrumenteista ja muista

	pääomalaina voi olla kelpoinen sisällytettäväksi luottolaitoksen ensisijaisiin omiin varoihin, kun pääomalan ehtoja tarkastellaan kokonaisuutena osakeyhtiölain vähimmäissäännösten rinnalla.	eristä sekä MREL-vaatimuksen kattamiseen hyväksyttävistä alentamiskelpoisista veloista. Osakeyhtiölain ja osuuskuntalain (421/2013) säännökset pääomailmoista ovat huomattavasti yleisluonteisimpia ja tarkoitettu tavallisille osakeyhtiöille ja osuuskunnille. Näiden yhteisölakien pääomailmoja koskevat säännökset ovat myös osin ristiriidassa EU:n vakavaraisuusasetuksessa säädettyjen omien varojen instrumenttien edellytysten kanssa. Mikäli luottolaitos laskisi liikkeeseen osakeyhtiö- tai osuuskuntalain mukaisen pääomailman ja vaikka sen ehtoihin olisi lisätty EU:n vakavaraisuusasetuksen vaatimia edellytyksiä, liikkeeseen laskettu pääomailma voisi silti aiheuttaa ns. infektioriskin. Tämä tarkoittaisi sitä, että luottolaitoksen muilla omien varojen instrumenteilla tai alentamiskelpoisilla veloilla olisi riski siitä, että niitä ei voitaisi hyväksyä omiin varoihin tai alentamiskelpoisiin velkoihin. EU:n vakavaraisuusasetuksen 30, 55 ja 65 artiklan omien varojen instrumentti, joka ei täytä ao. instrumentin edellytyksiä lakkaa välittömästi olemasta ao. tason instrumentti, eikä siten ole sisällyttävissä ao. tason omiin varoihin. Vastaavanlainen säännös on myös vakavaraisuusasetuksen 72 d artiklassa alennuskelpoisille veloille. Infektioriskiä ja sen vaikutuksia on käsitelty tarkemmin EBA:n julkaisemissa kannanotoissa 21.10.2020 ”Opinion on legacy instruments (EBA-Op-2020-17)” ja 7.7.2022 ”Opinion on legacy instruments - outcome of its implementation (EBA/Op/2022/08)”. Näissä kannanotoissa on käsitelty ennen EU:n vakavaraisuusasetuksen voimaantuloa liikkeeseen laskettujen pääomainstrumenttien hyväksyttävyyttä omien varojen instrumentteina sen jälkeen, kun vakavaraisuusasetuksen siirtymäsäännökset umpeutuvat. Jäljempänä muutama esimerkki siitä, mitä ongelmia kansallisen yhteisölaainsäädännön mukainen pääomailma tuo luottolaitoksen liikkeeseen laskemille omien varojen instrumenteille.
--	--	--

		Osakeyhtiö- ja osuuskuntalain 12 luvun 2 §:n 2 momentin mukaan pääomallain maksamaton korko siirtyy maksettavaksi ensimmäiseen sellaiseen tilinpäätökseen, jonka perusteella on varaa koronmaksuun. Tämä säännös estää pääomallain sisällyttämisen ydinpääomaan (CET1) ja ensisijaiseen lisäpääomaan (AT1). Ydinpääoman instrumentiksi ei voi hyväksyä instrumenttia, jonka ehdoissa velvoitetaan jakamaan voittoa instrumentin haltijoille eikä luottolaitos ole siihen muutenkaan velvoitettu (mainitun asetuksen 28.1 artiklan h kohdan v alakohta). Ensisijaisen lisäpääoman instrumentille maksettava korko ei saa kumuloitua ja luottolaitoksella on oltava täysi harkintavalta peruuttaa instrumentteihin liittyvä voitonjako, milloin tahansa rajoittamattomaksi ajaksi EU:n vakavaraisuusasetuksen 52.1 artiklan l kohdan mukaan, joten pääomallaina ei voi olla ensisijaisia lisäpääomia. Osakeyhtiö- ja osuuskuntalain 12 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan pääomallain pääoma ja korko saadaan maksaa yhtiön selvitystilassa ja konkurssissa vain kaikkia muita velkoja huonommalla etuoikeudella. Tämä säännös aiheuttaa infektioriskin ydinpääoman instrumenteille, jos pääomallaina sisällytettäisiin toissijaiseen pääomaan (T2), sillä EU:n vakavaraisuusasetuksen 28.1 artiklan j kohdan mukaan ydinpääoman instrumenttien on sijoitettava luottolaitoksen maksukyvyttömyyden tai selvitystila- ja konkurssimenettelyn yhteydessä kaikkien muiden vaateiden jälkeen. Omien varojen instrumenttien etusijajärjestys on säännelty hyvin tarkasti EU:n vakavaraisuusasetuksessa sekä luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten kriisinratkaisusta annetun lain (1194/2014) 8 luvun 3 §:ssä. Lisäksi osakeyhtiö- ja osuuskuntalain 12 luvun 2 §:n 1 momentin mukaan lainaehtojen muutos, joka on 1 §:n 1 momentin vastainen on pätemätön. Vaikka pykälässä mainitaan erikseen lainaehtojen muutos, on
--	--	--

		kyseenalaista, voisivatko pääomallainan ehdot jo alun perin olla ristiriidassa osakeyhtiö- ja osuuskuntalain 12 luvun 1 §:n 1 momentin kanssa. Todettakoon vielä, että voimassa olevan osuuspankeista ja muista osuuskuntamuotoisista luottolaitoksista annetun lain (423/2013) 4 §:n 5 momentissa on suljettu pois osuuskuntalain 12 luvun 1 §:n 1 momentin 2 kohdan ja 2 §:n 2 momentin soveltaminen. Vastaavaa säännöstä ei ole voimassa olevassa liikepankeista ja muista osakeyhtiömuotoisista luottolaitoksista annetussa laissa (1501/2001). Vaikka näiden yllä mainittujen osakeyhtiö- ja osuuskuntalain pykälien soveltaminen suljettaisiin pois esimerkiksi luottolaitostoiminnasta annetussa laissa, vaatii pääomallainan ehtojen laatiminen erityistä huolellisuutta, jotta minkäänlaista ristiriitaa ei syntyisi EU-lainsäädännön omien varojen instrumentteja koskevien säännösten kanssa.
Luku 6.2	FA: Ehdotetaan lisättäväksi kohtaan 6.2.3: "Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan saamia lakisääteisiä eläkevakuutuksia hallinnoivilta eläkeyhteisöiltä tulee käsitellä EU:n vakavaraisuusasetuksen 116 artiklan mukaisina saamisina julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta." Perusteluna lisäykselle on lakisääteisen eläkevakuutuksen julkishallintoa tukeva ja tasapainottava luonne, sekä työeläkeyhteisöjen erittäin matala luottoriskiprofiili ja niitä koskeva erityislainsäädäntö.	Fiva toteaa, että Keva ei täytä EU:n vakavaraisuusasetuksen 4 artiklan 1 kohdan 8 alakohdan mukaista määritelmää 'julkisyhteisöstä ja julkisoikeudellisesta laitoksesta' eikä saamia Kevalta tule siten käsitellä EU:n vakavaraisuusasetuksen 116 artiklan mukaisina saamisina julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta. Keva ei Fivan näkemyksen mukaan täytä kyseistä määritelmää, sillä Keva ei vastaa toiminnastaan määritelmän tarkoittamille tahoille. Keva ei myöskään määritelmän tarkoittamalla tavalla ole yritys, eikä sitä omista mikään taho, vaan siihen liitytään jäsenyhteisöksi erikseen säädetyin perustein. Fiva toteaa, että yksityiset työeläkeyhtiöt eivät ole tässä sääntelyssä tarkoitettuja julkisoikeudellisia yhteisöjä. Fivan tulkinnan mukaan saamia yksityisiltä työeläkeyhtiöiltä ei käsitellä EU:n vakavaraisuusasetuksen 116 artiklan mukaisina saamisina julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta.

	Ehdotetaan lisättäväksi kohtaan 6.2.3: "Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan saamia Yleisradio Oy:ltä tulee käsitellä EU:n vakavaraisuusasetuksen 116 artiklan mukaisina saamisina julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta." Perusteluna lisäykselle on, että YLE on verrattavissa nykyisellään julkisyhteisöinä käsiteltäviin yliopistoihin, sillä sen rahoitus hoidetaan nimikoidun veron kautta ja sen toimintaa sääntelee erillinen laki. Edellä mainitut julkisyhteisöjä koskevat muutokset on huomioitava myös Euroopan pankkiviranomaisen ylläpitämässä EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 116(4) mukaisessa listassa julkisyhteisöistä. Ehdotetaan lisättäväksi kohtaan 6.2.6: "Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan EU:n vakavaraisuusasetuksen 125 artiklaa voidaan soveltaa seuraaviin saamisiin: • saamisiin tai saamisen osaan, jonka vakuutena on keskinäisen asuinkiinteistöyhtiön osakkeita."	Fiva toteaa, vaikka Yleisradiolla on laissa määritelty julkisen palvelun tehtävä, Yleisradio Oy ei ole julkisoikeudellinen laitos vaan osakeyhtiö, jonka toimialaa ei ole rajattu yksinomaan yleishyödylliseen toimintaan (Laki Yleisradio Oy:stä (1380/1993) 1 §). Yhtiö voi harjoittaa myös muuta kuin julkista palvelua. Fivan tulkinnan mukaan saamia Yleisradio Oy:ltä ei tule käsitellä EU:n vakavaraisuusasetuksen 116 artiklan mukaisina saamisina julkisyhteisöiltä ja julkisoikeudellisilta laitoksilta. Fiva toteaa, että Kevaa ei huomioida Euroopan pankkiviranomaisen ylläpitämässä EU:n vakavaraisuusasetuksen artiklan 116(4) mukaisessa listassa julkisyhteisöistä, koska saamia Kevalta ei voida käsitellä kuten saamia valtiolta. Toisin kuin Kuntien takauskeskuksessa, jossa jäsenyhteisöt eli kunnat vastaavat laissa määrätysti yhdessä takauskeskuksen sellaisten menojen ja sitoumusten rahoituksesta, joita ei muuten saada katetuiksi, Kevaa koskevasta laista vastaava kohta yhteisvastuusta puuttuu. Lisäksi Kevalla voi olla jäsenyhteisöinä myös mm. kuntien omistamia kunnan toimintoja hoitavia yhtiöitä. Fiva toteaa, että keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin liittyvät muutosehdotukset jätetään huomioimatta, koska niihin liittyvää lainsäädäntöä ollaan parasta aikaa päivittämässä.
--	--	--

	Ehdotetaan lisättäväksi uusi kohta: "Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan EU:n vakavaraisuusasetuksen 126 artiklaa voidaan soveltaa seuraaviin saamisiin: • saamisiin tai saamisen osaan, jonka vakuutena on keskinäisen liikekiinteistöyhtiön osakkeita."	
Luku 6.2.7, kohdat (17) ja (18)	Valtiovarainministeriö katsoo, että ohjeen jatkovalmistelussa on tärkeää ottaa huomioon RS-rakentamiseen liittyviä huomioita eri sidosryhmiltä, jotta sääntelyn soveltaminen olisi luottolaitoksille mahdollisimman selkeää, vakavaraisuuskohtelu olisi rahoitettavien hankkeiden näkökulmasta läpinäkyvää sekä ohjeistus mahdollisimman yhteensopiva asunto-kauppalaissa säädetyn menettelyn kanssa. Tästä näkökulmasta nyt ehdotettu lähestymistapa vaikuttaa oikeasuuntaiselta.	Fiva toteaa, että se on ottanut huomioon lausunnot eri sidosryhmiltä ja päivittänyt tarvittavilta osin Määräyksiä ja ohjeita.
Luku 6.2.7, kohta (17)	Valtiovarainministeriön käsityksen mukaan vastuuta ei pidetä enää ADC-vastuuna, vaan tavallisena kiinteistövakuudellisena vastuuna, kun vakuutena oleva kohde on valmistunut. Tällöin vakuuteen ei sisälly keskeneräisyyteen liittyvää korkeampaa riskiä, joka on ADC-sääntelyn (ja aikaisemman, sitä vastaavan ns. spekulatiivisen kiinteistörahoituksen sääntelyn) taustalla. Ohjetta saattaa olla tarpeen	Fiva toteaa, että kyseistä kohtaa (Luku 6.2.7, kohta (17)) on selkiytetty tältä osin.

	täsmentää tältä osin.	
Luku 6.2.7, kohta (17)	Valtiovarainministeriö kiinnittää huomiota siihen, että RS-kohteita urakoilla rakennusliikkeillä on usein samanaikaisesti rakenteilla useita eri kohteita. Lisäksi kaikki kohteet eivät välttämättä ole RS-kohteita, vaan muun tyyppisiä urakoita. Valtiovarainministeriö katsoo, että ohjetta olisi mahdollisuuksien mukaan selkeytettävä sen suhteen, voidaanko luotto joltain osin katsoa ADC-vastuuksi, jos luottoa käytetään rahoittamaan urakoitsijan toimintaa laajemmin ilman kohdekohtaista kytkentää, vai voidaanko kyseiseen tilanteeseen soveltaa ADC-säännöstä ylipäänsäkään.	Fiva toteaa, että kyseistä kohtaa (Luku 6.2.7, kohta (17)) on selkiytetty tältä osin.
Luku 6.2.7, kohta (17)	Ympäristöministeriö katsoo, että kohdan (17) tulkinta ei esitä arviota auttaako tulkinta erottamaan ADC-lainat vakuudellisista asuntoluotoista.	Fiva toteaa, että kohdan (17) tulkinta on täsmennetty tältä osin annettujen lausuntojen perusteella.
Luku 6.2.7, kohta (17)	Ympäristöministeriö toivoo, että sääntöjen selkeys säilyttää tai parantaa rahoituksen edellytyksiä ja tulkintojen muutoksista tehdään riittävät vaikutusarviot esimerkkilaskelmin, joissa huomioidaan aikaisemmin käytäntönä olleet riskipainot ja muutoksien vaikutus.	Fiva toteaa, että muutosten tarkkaa vaikutusta käytettävissä olevilla tiedoilla ei ole mahdollista laskea, mutta arvion mukaan vaikutus olisi jäämässä pieneksi.

Luku 6.2.7, kohta (17)	FA toteaa, että Luvun 6.2.7 ensimmäisen kappaleen (kohta 17) mukaan perustajaosakkaalle myönnetty väliaikainen rahoitus RS-kohteen rakentamisaikalle tulisi käsitellä ADC-vastuuna, jos väliaikaisen rahoituksen takaisinmaksu perustuu myytyjen huoneistojen kauppahinnoista saatuihin varoihin. Lainojen takaisinmaksu ei välttämättä ole sidottu yhteen tulonlähteeseen, vaan takaisinmaksu voi riippua myös muista tulonlähteistä, kuten edellisestä RS-kohteesta saatuun rahoitukseen. Velallisyhtiö joutuu lyhentämään velkaansa, vaikka kiinteistöjen myynti ei toteutuisi suunnitellusti, ja lainan takaisinmaksuun käytettävä tulonlähde voi muuttua lainan juoksuaikana. Edellä mainituista syistä väliaikaisen rahoituksen tunnistaminen perustuen luvun 6.2.7 kohdan 17 ohjeistukseen on haastavaa, ja väliaikaisen rahoituksen sisällyttämistä osaksi ADC-rahoitusta rakentamisaikana tulisi harkita vielä uudelleen.	Fiva toteaa, että kyseistä kohtaa (Luku 6.2.7, kohta (17)) on selkiytetty tältä osin.
Luku 6.2.7, kohta (17)	FA toteaa, että Vakavaraisuusasetuksen 126a art. 2 kohta b alakohta liittyen velallisen olennaisen riskinalaisen oman pääoman osuuteen on relevantti RS-kohteissa. Kohtaa 17 tulisi muuttaa alla kuvatulla	Fiva toteaa, että kyseistä kohtaa (Luku 6.2.7, kohta (17)) on täydennetty niin, että vakavaraisuusasetuksen 126a art. 2 kohta b alakohta liittyen velallisen olennaisen riskinalaisen oman pääoman osuuteen on huomioitu. Fivan tulkinnan mukaan EBA:n ADC-ohjeen (EBA/GL/2025/03) kappale 5

	tavalla, jotta se kattaisi kaikki EBAn ohjeissa mainitut tilanteet, joissa 100 prosentin riskipainoa voidaan RS-kohteelle käyttää: “Kyseisiin vastuisiin voidaan soveltaa 100 prosentin riskipainoa, kun oikeudellisesti sitovat myyntisopimukset muodostavat merkittävän osan kaikista kohteen sopimuksista tai velallinen on sijoittanut RS-kohteeseen asianmukaisen määrän omaa pääomaa. Täsmennys merkittävälle osalle kaikista sopimuksista ja velallisen sijoittamalle asianmukaiselle oman pääoman määrälle määritellään EBAn ohjeissa ”Ohjeet asetuksen (EU) N:o 575/2013 126a artiklassa tarkoitetuista asuinkiinteistöihin liittyvistä ADC-vastuista” (EBA/GL/2025/03) kappaleen 4 alakappaleessa ”Merkittävä osa kaikista sopimuksista” ja kappaleessa 5 ”Asianmukainen pääoma”.	soveltuu RS-kohteiden rahoitukseen asunto-osakeyhtiölle myönnettävän pitkäaikaisen lainan osalta.
Luku 6.2.7, kohta (17)	Suomen Kiinteistöliitto ry toteaa, että CRR 126 a artiklan a) kolmannen ehdon pitäisi voi katsoa täyttyvän myös silloin, kun maksut suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä (tyypillistä RS-uudiskohteille) muodostaen merkittävän osan kaikista sopimuksista.	Fiva toteaa, että kyseinen asia on käsitelty luvussa 6.2.7, kohdassa (17).

	Tällöin tulisi riittää, että tällaisia sopimuksia on tehty artiklan edellyttämällä tavalla vähintään 50 %.	
Luku 6.2.7, kohta (17)	Suomen Kiinteistöliitto ry toteaa, että Kirjanpitolautakunnan mukaan asunto-osakeyhtiön rakennusrahasto on sidottua omaa pääomaa. Artiklan b) kohdan koskien velallisen oman pääoman osuutta (väh. 25 % asuinkiinteistön arvosta valmistumisen jälkeen), tulisi täyttyä lukemalla rakennusrahasto b) kohdan tarkoittamaksi omaksi pääomaksi.	Fiva toteaa, että kyseistä kohtaa (Luku 6.2.7, kohta (17)) on täydennetty niin, että vakavaraisuusasetuksen 126a art. 2 kohta b alakohta liittyen velallisen olennaisen riskinalaisen oman pääoman osuuteen on huomioitu. Fivan tulkinnan mukaan EBAn ADC-ohjeen (EBA/GL/2025/03) kappale 5 soveltuu RS-kohteiden rahoitukseen asunto-osakeyhtiölle myönnettävän pitkäaikaisen lainan osalta.
Luku 6.2.7, kohta (17)	Rakennusteollisuus RT ry toteaa, että CRR 126 a artiklan sanamuodon mukaisesti a) ja b) kohdan kriteerien täytyminen on siten vaihtoehtoista, eli riittää, että ainakin jokin mainitun kohdan edellytyksistä täyttyy. Tätä ei ole huomioitu Finanssivalvonnan soveltamisohjeessa. Kaikkien artiklan mukaisten kriteerien täyttäminen on mahdollista, mutta eritoten katsomme, että a) kohdan ”oikeudellisesti sitovat myynti- tai vuokrasopimukset, myös silloin, kun maksu suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä, muodostavat merkittävän osan kaikista sopimuksista” täyttyy	Fiva toteaa ensimmäisen kappaleen osalta, että CRR 126 a artikla on tältä osin yksiselitteinen, eikä asiaa ole tarvetta erikseen huomioida soveltamisohjeessa. Fiva toteaa toisen kappaleen osalta, että lausujan esille nostaman a) kohdan alakohta ”oikeudellisesti sitovat myynti- tai vuokrasopimukset, myös silloin, kun maksu suoritetaan erissä rakennustöiden edetessä, muodostavat merkittävän osan kaikista sopimuksista” on huomioitu soveltamisohjeessa.

	nykyisessä järjestelmässämme uudiskohteiden osalta, jossa kauppahintaa maksetaan rakennustöiden edetessä. Tällöin riittäisi, että tällaisia sopimuksia on tehty artiklan edellyttämällä tavalla vähintään 50 %	
Luku 6.2.7, kohta (17)	Rakennusteollisuus RT ry toteaa, että mitä tulee artiklan b) kohtaan koskien velallisen oman pääoman osuutta (väh. 25 % asuinkiinteistön arvosta valmistumisen jälkeen), asunto-osakeyhtiölain 10:1 ja Kirjanpitolautakunnan lausunnon (nro 1198) mukaan rakennusrahasto on sidottua omaa pääomaa. Myös turva-asiakirjoista annetun asetuksen mukaan tämän oman pääoman osuus on merkittävä jo uudishankkeen taloussuunnitelmaan, joka on osa yhtiön turva-asiakirjoja. Lain nojalla on siten selvää, että rakennusrahasto luetaan b kohdan tarkoittamaksi omaksi pääomaksi.	Fiva toteaa, että kyseistä kohtaa (Luku 6.2.7, kohta (17)) on täydennetty niin, että vakavaraisuusasetuksen 126a art. 2 kohta b alakohta liittyen velallisen olennaisen riskinalaisen oman pääoman osuuteen on huomioitu. Fivan tulkinnan mukaan EBA:n ADC-ohjeen (EBA/GL/2025/03) kappale 5 soveltuu RS-kohteiden rahoitukseen asunto-osakeyhtiölle myönnettävän pitkäaikaisen lainan osalta.
Luku 6.2.7, kohta (18)	FA toteaa, että Luvun 6.2.7. toisessa kappaleessa (kohta 18) käytetään sekä termiä ”purkaa” että ”perua”. Tämän osalta jää epäselväksi, koskeeko oikeudellinen epävarmuus purkamista ja peruuttamista, vai	Fiva toteaa, että tekstiä on muutettu tältä osin.

	vain peruuttamista, kuten tekstissä todetaan. FA esittää kohdan 18 tekstiin seuraavaa muutosta: ”Ehto, jonka mukaan ostajan on maksettava myyjälle sopimuksen peruuttamisesta aiheutuneet kulut sekä korvauksena myyjälle aiheutuneesta muusta vahingosta 2 % sovitusta velattomasta hinnasta ellei jompikumpi osapuoli erikseen näytä, että peruuttamisesta (aiemmin purkamisesta) aiheutunut vahinko eroaa siitä olennaisesti, jolloin ostaja korvaa aiheutuneen vahingon asuntokauppalain 4 luvun säännösten mukaisesti, ei kuitenkaan Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan tee myyntisopimusta vakavaraisuusasetuksen 126a artiklassa tarkoitettulla tavalla oikeudellisesti sitomattomaksi, koska siinä ei merkittävästi rajoiteta myyjän lopullista oikeutta korvaukseen siitä, mikä se asuntokauppalain mukaan olisi.”	
Luku 6.2.7, kohta (18)	Oikeusministeriö on ottanut kantaa ja perustellut lausunnossaan, että kyseisessä kohdassa kuvattu, alalla käytössä oleva mallikauppasopimus on sitova.	Fiva toteaa, että OM tulkitsee mallikauppasopimuksen sitovuuden samalla tavalla kuin Fiva.