Aktia

Yleisiä tietoja asuntoluotoista ja asuntovakuudellisista kuluttajaluotoista

Luotonantajan tiedot

Luotonantaja: Aktia Pankki Oyj, Y-tunnus 2181702-8

Käyntiosoite: Arkadiankatu 4–6, 00100 Helsinki

Puhelinnumero: 010 247 010

Sähköpostiosoite: aktia@aktia.fi

Sähköinen yhteydenottotapa: Verkko- tai mobiilipankkiviesti tunnistautuneena.

Luoton käyttötarkoitus

Asuntoluottoa myönnetään asunnon ja vapaa-ajan asunnon hankintaan sekä yhtiölainaosuuden poismaksuun.

Asuntovakuudellista kuluttajaluottoa (luotto, jonka vakuudeksi pantataan asunto) voidaan myöntää muihin käyttötarkoituksiin esim. asuinkiinteistön tai vapaa-ajan kiinteistön peruskorjaukseen, auton tai veneen hankintaan jne.

Vakuudet

Lainan vakuudella tarkoitetaan omaisuutta, jonka lainanottaja tai joku muu taho antaa pankille pantiksi siltä varalta, että lainanottaja ei pystyisi maksamaan lainaansa takaisin.

Asuntovakuutena voi olla Suomessa sijaitseva vakituiseen asuinkäyttöön tai vapaa-ajan asunnoksi tarkoitettu asuinkiinteistö tai asuntoosake. Myös esimerkiksi asumisoikeutta voidaan käyttää asuntovakuutena.

Mikäli tarvitsee lainaa enemmän kuin asuntovakuuden vakuusarvo, pankki tarvitsee lainalle lisävakuutta. Lisävakuus voi olla esimerkiksi jokin muu reaalivakuus, valtion takaus tai asuntolainatakaus. Vakuutena lainaan voidaan käyttää myös esimerkiksi rahasto-osuuksia, pörssinoteerattuja osakkeita sekä talletuksia.

Eri omaisuuslajit ovat vakuuksina pankille hieman eriarvoisia. Pankki arvioi vakuudet ja laskee vakuuksille vakuusarvon.

Luottosopimuksen kesto

Laina-aika räätälöidään asiakkaan kokonaistilanteen ja luoton käyttötarkoituksen mukaan.

Asuntoluoton laina-aika on yleensä pidempi kuin muiden luottojen. Valtion takaus rajoittaa asuntoluoton laina-ajan 25 vuoteen.

Luoton korko

Asiakas voi valita lainaan:

- vaihtuvan viitekoron,
- kiinteän koron, tai
- vaihtuvan viitekoron ja kiinteän koron yhdistelmän.

Vaihtuva korko

Vaihtuvakorkoisen lainan korko muodostuu viitekorosta ja marginaalista. Vaihtuvakorkoisen lainan takaisinmaksuerä tai laina-aika voi muuttua riippuen viitekoron muutoksista ja valitusta takaisinmaksutavasta.

Euribor-korko

Pankin luottosopimuksissa yleisin viitekorko on Euribor-korko. Euribor on päivittäin julkaistava euromaiden yhteinen viitekorko, jota hallinnoi European Money Market Institute (EMMI) Brysselissä, Belgiassa. Viitekorko noteerataan 3, 6 tai 12 kuukauden jaksossa, joka mainitaan nimen yhteydessä.

Lainanottajalle viitekoron käyttö tarkoittaa, että lainanottajan maksama korko voi vaihdella viitekoron mukaan (huomioiden mahdolliset erillisesti sovitut korkolattiat ja -katot). Mekanismi kuvataan luottosopimuksessa. Luottosopimuksessa on lisäksi korvaavan koron määrittelemistä koskeva ehto siltä varalta, että viitekorkoa ei enää noteerattaisi.

Ajantasaiset euribor-viitekorot voit tarkistaa Suomen Pankin verkkosivuilta.

Aktia Prime

Aktia Prime (ei myynnissä tällä hetkellä) on pankin oma viitekorko, jonka muutoksista pankki päättää. Kulloinkin voimassa oleva viitekoron arvo on saatavilla pankin toimipaikoissa tai pankin verkkosivuilla. Lainan kokonaiskorko muuttuu Prime-koron muutoksen verran, ja muutos huomioidaan lainan korossa tarkistuspäivästä lukien.

Kiinteä korko

Kiinteä korko on pankin määrittelemä kokonaiskorko, joka voidaan sopia tietyksi ajaksi tai koko laina-ajaksi. Kiinteän koron vaihtoehdot ovat 3, 5 tai 10 vuotta.

Lainan korko ei muutu kiinteän korkojakson aikana, joten markkinakorkojen vaihtelut eivät vaikuta korkoon. Kiinteäkorkoista lainaa ei voi vaihtaa viitekorkoiseksi kiinteän korkojakson aikana.

Korkosuojat

Koron nousu voi kasvattaa lainan kuukausierää. Korkosuojauksella voi rajoittaa korkojen nousun vaikutusta lainan korkoon ja kuukausierään. Lainan voi korkosuojata esimerkiksi korkokatolla, kiinteällä korolla tai korkoputkella. Tutustu tarjolla oleviin tapoihin suojautua korkojen nousulta Aktia Pankin verkkosivuilta.

Valuuttaluotto

Asuntoluotto ja asuntovakuudellinen kuluttajaluotto myönnetään euromääräisenä valuuttaluottona, jos luotonottaja saa tulonsa muussa valuutassa kuin euroissa tai jos luoton takaisinmaksuun tarkoitetut varat ovat muussa valuutassa kuin euroissa.

Luotonottajan tulee euromääräisen luoton ottamista harkitessaan ja maksukykyään arvioidessaan varautua siihen, että tulovaluutan kurssi suhteessa euroon saattaa heiketä.

Valuuttakurssien muutokset voivat kasvattaa velallisen maksettavaksi tulevaa kokonaismäärää siinä valuutassa, jossa velallisella on tuloja tai takaisinmaksuun tarkoitettuja varoja. Valuuttakurssimuutoksista aiheutuva riski on velallisen vastuulla, eikä luottosopimukseen liity valuuttakurssisuojausta.

Edustava esimerkki luotosta

Esimerkkilaskelma 150 000 euron asuntolainalle 22 vuoden maksuajalla: Todellinen vuosikorko on 3,88 %, kun lainan korko on 3,78 % (9/2026), toimitusmaksu 400,00 euroa ja lainan hoitokulu 2,90 €/kk. Maksuerien lukumäärä on 264 kpl. Luoton ja luottokustannusten yhteismäärä on 222 305 euroa. Kuukausittaisen maksuerän (annuiteetti) suuruus on 838 euroa. Laina-aika sekä lainan ja koron määrä ovat laskennallisesti edustava esimerkki Aktian tarjoamista asuntolainoista. Huomioithan, että asuntolainan esimerkkilaskelma on suuntaa antava, eikä välttämättä vastaa myönnettävän lainan todellista vuosikorkoa.

Muut kustannukset

Luoton ottamisen yhteydessä voi varsinaisten luottokustannusten lisäksi syntyä muita kustannuksia esimerkiksi vakuusjärjestelyistä.

Kustannuksia voi aiheutua muun muassa:

- vakuudeksi tulevan kiinteistön vakuuttamisesta
- kiinteistörekisteristä hankittavista todistuksista
- lainhuudosta ja kiinnityksistä
- osakevakuuden rekisteröinnistä
- isännöitsijäntodistuksesta
- valtion takauksen takausmaksusta
- vakuutusyhtiön myöntämästä takauksesta

Kustannukset riippuvat luotosta ja vakuuksista, eikä kaikkia kustannuksia synny jokaisessa luototuksessa. Luoton ottamisen yhteydessä voi syntyä myös muita kuin edellä mainittuja kustannuksia.

Takaisinmaksuvaihtoehdot

Luoton takaisinmaksutavaksi voidaan valita esimerkiksi tasalyhennys, tasaerä tai annuiteetti.

Tasalyhennys

Jos esimerkkiluoton takaisinmaksuaika on 22 vuotta ja luottoa maksetaan takaisin tasalyhennyksin kuukausittain, luotossa on 264 maksuerää, joissa lyhennyksen määrä on aina 568,18 euroa. Luoton pääoma alenee joka kuukausi tasalyhennyksen määrällä. Maksuerän kokonaismäärä vaihtelee luoton pääoman ja valitun korkotyypin mukaan.

Tasaerä

Jos takaisinmaksutavaksi valitaan kuukausittain maksettava tasaerä, esimerkkiluotossa on 22 vuoden takaisinmaksuajalla 264 kappaletta 838 euron maksueriä. Viitekoron nousu laina-aikana kasvattaa lainan viimeistä maksuerää, kun taas viitekoron lasku lyhentää laina-aikaa.

Annuiteetti

Jos takaisinmaksutavaksi valitaan annuiteetti ja luottoa maksetaan takaisin kuukausittain, esimerkkiluotossa on 264 kappaletta 838 euron maksueriä. Viitekoron lasku pienentää maksuerää ja nousu kasvattaa sitä.

Ennenaikainen takaisinmaksu

Velallisella on oikeus maksaa luotto tai sen osa ennenaikaisesti takaisin ilmoittamalla siitä pankille.

Jos velallinen maksaa luoton tai sen osan ennenaikaisesti takaisin, vähennetään pankin saatavasta se osa luottokustannuksista, joka kohdistuu käyttämättä, jäävään luottoaikaan. Pankki saa kuitenkin periä kokonaisuudessaan luottosopimuksessa yksilöidyt luoton perustamiseen liittyvät todelliset perustamiskulut sekä vakuusjärjestelyistä aiheutuvat kulut.

Pankin oikeus saada korvaus asuntoluoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta

Jos velallinen maksaa asuntoluoton tai sen osan ennenaikaisesti takaisin, pankki voi periä 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. Pankki toimittaa velalliselle laskelman, josta käyvät ilmi vaaditun korvauksen määrä sekä laskennassa käytetyt perusteet ja oletukset.

Pankin oikeus saada korvaus muun kuin asuntoluoton ennenaikaisesta takaisinmaksusta

Pankilla on oikeus saada velalliselta korvaus, jos kiinteäkorkoinen luotto tai sen osa maksetaan ennenaikaisesti takaisin. Korvaus on enintään yksi prosentti takaisinmaksetun luoton määrästä tai, jos luottosopimuksen päättymiseen on alle vuosi, puoli prosenttia takaisinmaksetun luoton määrästä. Korvaus voi kuitenkin olla enintään ennenaikaisen takaisinmaksun ja luottosopimuksen päättymisen väliseltä ajalta perittävän koron määrä.

Pankilla ei kuitenkaan ole oikeutta saada korvausta, jos luottoa on maksettu takaisin ennenaikaisesti, viimeksi kuluneen vuoden aikana enintään 10 000 euroa tai takaisinmaksu suoritetaan lainaturvavakuutuksen nojalla. Asuntovakuudellisen kuluttajaluoton osalta pankki toimittaa velalliselle laskelman korvauksen määrästä sekä laskennassa käytetyistä perusteista ja oletuksista.

Peruuttamisoikeus

Kirjallisen peruuttamisilmoituksen voi tehdä määräajassa ilmoittamalla pankille viestillä verkko-, mobiilipankissa tai käyttäen pankin verkkopalvelussa sijaitsevaa peruuttamistoimintolomaketta tai jättämällä ilmoituksen pankin toimipisteeseen. Ilmoituksessa on yksilöitävä peruutettava sopimus.

Luottoon liittyvien sitoumusten laiminlyönnin seuraukset

Maksun viivästyksestä veloitetaan luottosopimuksen mukainen viivästyskorko sekä palveluhinnaston mukainen muistutusmaksu ja muut perintään liittyvät kulut. Maksamatta jättäminen voi vaikeuttaa luoton saamista tulevaisuudessa.

Jos asiakas laiminlyö luottosopimuksen mukaisen maksun suorittamisen osittain tai kokonaan, pankilla on oikeus luoton ehtojen mukaisesti muun muassa periä viivästyskorkoa, eräännyttää luotto takaisinmaksettavaksi tai ryhtyä perimistoimenpiteisiin. Pankki ilmoittaa maksuvelvoitteen laiminlyönnin luottotietorekisteriin, jos ilmoittamisen lakisääteiset edellytykset täyttyvät

Luoton perinnästä aiheutuu kustannuksia, joista asiakas vastaa. Maksujen laiminlyönti voi vaikeuttaa luoton saamista tulevaisuudessa.