



VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE NÕUDED

Soovituslik juhend on kehtestatud Finantsinspeksiooni juhatusse 01.12.2010 otsusega nr 1.1-7/62, seda on täiendatud Finantsinspeksiooni juhatusse 27.02.2013 otsusega nr. 1.1-7/21 ning Finantsinspeksiooni juhatusse 14.02.2014 otsusega nr 1.1-7/23.

1. Pädevus

- 1.1. Finantsinspeksiooni seaduse (edaspidi FIS) § 3 kohaselt teostab Finantsinspeksioon riiklikku finantsjärelevalvet finantssektori stabiilsuse, usaldusväärsuse ja läbipaistvuse ning toimimise efektiivsuse suurendamise, süsteemsete riskide vähendamise ning finantssektori kuritegelikel eesmärkidel ärakasutamise tõkestamisele kaasaaitamise eesmärgil, et kaitsta klientide ja investorite huve nende vahendite säilimisel ning seeläbi toetada Eesti rahasüsteemi stabiilsust.
- 1.2. FIS § 57 lg 1 kohaselt on Finantsinspeksioonil õigus välja anda soovitusliku iseloomuga juhendeid finantssektori tegevust reguleerivate õigusaktide selgitamiseks ja finantsjärelevalve subjektide suunamiseks.
- 1.3. Käesolev arvestab juhend muu hulgas Euroopa Pangandusjärelevalve Asutuse (European Banking Authority) seisukohtadega "*Opinion of the European Banking Authority on Good Practices for Responsible Mortgage Lending*"¹.

2. Reguleerimisala ja eesmärk

- 2.1. Krediidiasutuste seaduse (edaspidi KAS) § 83 lg 3 kohaselt on krediidiasutus kohustatud laenude andmisel ja jälgimisel järgima krediidiasutuse sisemisi krediteerimise põhiprintsiipe, häid pangandustavasid ja vastutustundliku laenamise põhimõtet. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamiseks on krediidiasutus kohustatud koguma ja säilitama andmeid kliendi rahaliste kohustuste suuruse ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutama neid andmeid kliendi jaoks mõistliku laenukoormuse arvutamiseks.
- 2.2. KAS § 89 lg 3¹ kohaselt on krediidiasutus kohustatud informeerima klienti võimalikest ohtudest laenude võtmisel.
- 2.3. Juhendi eesmärgiks on selgitada KAS § 83 lg-s 3 ja § 89 lg-s 3¹ sisalduvaid nõudeid, luues eeldused teenuse läbipaistvuse suurenemiseks ning aidates kaasa krediidiasutuse kliendil teenuse olemuse, vastava kutsetegevuse standardi ja hea tava paremaks mõistmiseks, luues omakorda suuremad

¹ <http://www.eba.europa.eu/documents/10180/16100/EBA+Opinion+on+Good+Practices+for+Responsible+Mortgage+Lending.pdf>

eeldused võimalike vaidluste vältimiseks õigussuhte raames heas usus õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel.

3. Kohaldamisala

- 3.1. Juhend kohaldub Eestis tegutsemisõigust omavatele krediidasutustele, välisriigi krediidasutuste filiaalidele ja piiriülese teenuse pakkujatele Eestis (edaspidi krediidasutus) tarbijakrediidilepingute (võlaõigusseaduse § 402 tähenduses) sõlmimisel.
- 3.2. Juhend kohaldub ja selgitab krediidasutuse hoolsuskohustust laenu väljastamise eelsetes toimingutes, nagu laenuanalüüsiks vajalike alusandmete kogumine, laenuanalüüsi teostamine, kliendi mõistliku laenukoormuse arvutamine, laenupakkumise tegemine, lepingueelse teabe ja hoiatuste esitamine jmt.
- 3.3. Juhendi kohaldamisel tuleb arvestada õigusaktidest, eelkõige võlaõigusseadusest (edaspidi VÕS) tulenevaid nõudeid. Õigusaktidest tulenevate imperatiivsete nõuete korral tuleb lähtuda õigusaktides sätestatust.
- 3.4. Juhendi ulatus on piiratud käesoleva juhendi p-s 2 sätestatud reguleerimisalaga ja eesmärgiga ning see ei kohaldu teistele võlaõiguslikele suhetele, ega sea muid piiranguid lepinguvabaduse põhimõtete rakendamisele.

4. Vastutustundliku laenamise mõiste ja ulatus

- 4.1. Vastutustundliku laenamise põhimõte on krediidasutuse sotsiaalselt vastutustundliku käitumise väljenduseks laenuturul.² Krediidasutuse jaoks tähendab see õigusaktides sätestatud korras kliendile lepingueelse teabe ja hoiatuste esitamist ja mõistliku laenukoormuse arvutamist, et seeläbi omalt poolt kaasa aidata tingimuste loomisele, et klient saaks hinnata võetava laenu- või krediidisuhte sobivust isikliku laenuhuviga, finantsolukorraga ja hinnata laenamisega kaasnevaid riske.
- 4.2. Krediidasutusest laenuandja ja kliendi vahel olev laenu- ning krediidisuhe üldiselt ei ole usaldussuhe (pooltel ei ole teineteise suhtes hoolsus- ja lojaalsuskohustusi). Vaatamata eeltoodule on krediidasutusel kohustus toimida tarbija krediidivõimelisuse hindamisel nõuetekohase hoolsusega (VÕS § 403² lg 1¹). Krediidasutus ei muutu kliendile selgituse andmise kohustuse olemasolust või sellise selgituse andmisest kliendi suhtes käsundisaajaks või muuks sarnaseks isikuks, kellele kutsealase tegevuse tõttu kuulub eriline usaldusseisund valida ning otsustada kliendile sobivaim laenu- või krediidisuhe.
- 4.3. Vastutustundliku laenamise nõude täitmiseks toimib krediidasutus õigusaktidest ja käesolevast juhendist lähtuvalt järgmiselt:
 - 4.3.1. Kogub ja säilitab andmeid kliendi regulaarsete sissetulekute, regulaarsete finantskohustuste ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutab neid andmeid kliendi jaoks mõistliku laenukoormuse (VÕS-is ka kui krediidivõimelisus) arvutamiseks, hinnates kliendi võimekust laen lepingus kokkulepitud tingimustel tagasi maksta (KAS § 83 lg 3, VÕS § 403²).

² Seletuskiri krediidasutuste seaduse ja Finantsinspektsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu juurde. Arvutivõrgus: <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=063110011&login=proov&password=&system=ems&server=ragne11>.

4.3.2. Esitab lepingueelset teavet laenulepingu oluliste tingimuste kohta, andes muu hulgas tarbijale selgitusi, et tarbija saaks hinnata, kas pakutav tarbijakrediidileping vastab tema vajadustele ja finantsolukorrale (KAS § 89 lg 3, VÕS § 403²).

4.3.3. Hoiatab laenu võtmisega seotud ohtudest (KAS § 89 lg 3¹).

5. Krediidiasutuse hoolsuse määr vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel

5.1. Vastutustundliku laenamise nõude piisava hoolsusega täitmiseks kohaldab krediidiasutus käesolevas juhendis sätestatud, arvestades õigusaktides sätestatud.

5.2. Vastavalt VÕS § 403² lg-le 7 tõendab vastutustundliku laenamise põhimõtte järgimiseks vajalike kohustuste täitmist vaidluse korral krediidiasutus, st:

5.2.1. Krediidiasutus peab tõendamisel olema suuteline näitama, et laenu väljastamisel kehtisid vastutustundliku laenamise nõuete täitmiseks krediidiasutuses asjakohased sisereeglid.

5.2.2. Krediidiasutus peab olema suuteline hiljem õigustatud osapoolele põhjendama krediidivõimelisuse arvatuse käiku ja andmeid, mille põhjal ta seda teostas.

5.2.3. Krediidiasutus on kohustatud võtma kliendilt kinnituse selle kohta, et ta on lepingu eelselt selgitanud kliendile lepingu olulisi tingimusi ja laenamisega kaasnevat ohtusid. Asjakohase kinnituse vorminõuded otsustab krediidiasutus arvestades seadusest tuleneva tõendamiskoormise sisu ja ulatust.

5.2.4. Krediidiasutus on kohustatud säilitama kõik laenu väljastamise ning laenu teenindamisega seotud olulisi dokumente ja andmeid, arvestades õigusaktidest tulenevat nõudeid laenuoimikule (eelkõige KAS § 83 lg-s 2 sätestatud nõudeid) ning tähtaegu, mille jooksul saab krediidiasutuse vastu esitada nõude seoses vastutustundliku laenamise põhimõtete mittejärgimisega.

5.3. Vajaliku hoolsusega vastutustundliku laenamise nõuete täitmist ei saa käsitleda positiivse tulemuse tagatisena kliendi hilisema maksevõime suhtes. Laenuandmisel ja -võtmisel on riskid olemuslikud ja teatud ulatuses vältimatud, mistõttu ka parim ülesnäidatud hoolsus ei pruugi tuua kliendile positiivset tulemust, samuti kliendi hilisem makseraskustesse sattumine ei kvalifitseeru vaikumisi krediidiasutuse hooletuseks.

5.4. Vastutustundliku laenamise nõude täitmisel ei saa krediidiasutuse tegevust kvalifitseerida konkreetse laenusuhtes vastutustundliku laenamise nõude rikkumisena, kui see puudutab asjaolusid, mis ei ole krediidiasutuse otsese kontrolli all ja millega kaasnevad riskid on laenuandmisele ja laenuvõtmisele olemuslikud või mida krediidiasutus ei saanud ega pidanud ette nägema (nt. kliendi hilisema makseraskuse põhjustab majanduskeskkonna üldine halvenemine, kliendi töötasu kaotus/vähenedmine, kliendi muude tulude vähenedmine, tagatisvara turuväärtuse vähenedmine, kliendi poolt hiljem võetud täiendavad finantskohustused, kliendi poolt tema tegeliku laenuhuvi, olemasolevate finantskohustuste ning muu olulise informatsiooni varjamine, mis võib olla vajalik kliendi krediidivõimelisuse hindamiseks jmt).

5.5. Krediidiasutusel on vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel õigus eeldada, et klient teab oma laenuesmärgi ja finantsolukorda (mis hõlmab endas informatsiooni kogumi kliendi regulaarsete sissetulekute, regulaarsete finantskohustuste ning muude regulaarsete majapidamiskulutuste kogusuuruse kohta) ning et klient esitab krediidiasutusele enda huvi, vajaduse ja finantsolukorra kohta õiget informatsiooni.

5.6. Käesoleva juhendi täitmine makseraskustes kliendi laenude ümberkorraldamisel põhineb „täidan või selgitan“ põhimõttel, kus krediidasutus kohaldab käesoleva juhendi sätteid olukordades, kus laenu ümberkorraldamisega seotud eripärad seda võimaldavad ja on arvestades konkreetse juhtumi eripärasid mõistlikult täidetavad. Makseraskustes kliendi laenu ümberorganiseerimise lubatavust või mittelubatavust ei saa vaikimisi põhistada käesoleva juhendi sätetega.

6. Kliendi vastutus

6.1. Laenuvõtmise otsustab klient, kes hindab krediidasutuse poolt esitatud teabe ja hoiatuste põhjal laenu toote ja laenu tingimuste sobivust oma isikliku laenuhuvi, - vajaduse ja finantsolukorraga ning vastutab laenu lepingu sõlmimisega kaasnevate tagajärgede eest.

7. Kogutava ja esitatava teabe ulatus

7.1. Vastutustundliku laenamise nõuete täitmiseks kliendilt kogutava ja kliendile esitatava teabe sisu ja ulatus võib sõltuda laenu suurusest, laenu toote omapärast, laenusajast.

7.2. Krediidasutus võib käesoleva juhendi soovitusi kohandada vastavalt laenusuhte iseloomule, kui see ei ole vastuolus õigusaktis sätestatuga, see on otstarbekas, põhjendatud ja mõistlik arvestades laenu suurust, laenu toote omapära või teisi asjaolusid, mis konkreetset laenusuhte sõlmimist iseloomustavad.

7.3. Krediidasutus näitab üles hoolsust, määrates oma sisereeglitega kindlaks hindamistoimingute ulatuse ja meetodi, kaaludes seejuures kogutava ja esitatava teabe ulatust.

7.4. Punktides 7.1.-7.3. kirjeldatud valikute kasutamine ei tohi kaasa tuua olukorda, kus krediidasutus jätab täitmata õigusakti nõude või selle tulemusel krediidasutus mõistliku laenukoormuse arvutamisel jätab olulised asjaolud hindamata või kui klient jääb ilma teabest või hoiatusest, millel võib objektiivsetel kaalutlustel olla oluline kaal kliendi poolse laenuotsuse kujunemisel laenu lepingu sõlmimiseks.

8. Üldnõuded krediidasutusele vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel

8.1. Vastutustundliku laenamise nõude täitmine eeldab, et nii krediidasutuse organisatsiooni ülesehitus, vastutusala läbipaistvus kui ka juhtide teadmised ja oskused ning nendest lähtuv tegevus vastab õigusaktides sätestatule.

8.2. Krediidasutus on kohustatud tagama, et laenuandmise ja/või laenu teenindamise protsessis osalevatel krediidasutuse töötajatel ja esindajatel (edaspidi töötajad) oleks igal ajahetkel vastavaks tegevuseks nõutav kompetents.

8.3. Krediidasutus kehtestab sisereglid, millega tagatakse, et laenuandmisega ja laenu teenindamisega otseselt seotud töötajad tegutsevad keskkonnas, kus ollakse vastutustundlikku laenamist reguleerivatest õigusaktidest ja käesolevast juhendist tulenevatest nõuetest täielikult teadlikud.

8.4. Krediidasutus maandab ja väldib sisereeglitega huvide konflikte, kus laenu väljastamisega seotud juhtide ja töötajate tasustamise alused innustaks neid loobuma või tegema järeleandmisi vastutustundliku laenamise nõuete täitmise osas.

8.5. Krediidasutus peab tagama sisereglite ülevaatamise ja vajadusel nende kaasajastamise, kui kaasajastamise vajadus on tingitud näiteks õigusaktide muutmisest, tarbijakaebustest tulenevatest asjaoludest jmt. Krediidasutus dokumenteerib sisereeglitega seotud muudatused.

8.6. Krediidasutus teostab regulaarset kontrolli asjakohaste sisereglite täitmise üle.

8.7. Krediidiasutus, väljastades kliendile laenu välisvaluutas, pakub kliendile võimalusel sama laenu toodet ka euros. Krediidiasutus pakub kliendile välisvaluuta riski turvamise instrumente (järgides investeerimisteenuse osutamisel väärtpaberituruse seaduse §-s 87¹ sätestatud nõudeid investeerimisteenuse sobivuse ja asjakohasuse hindamisel).

9. Nõuded mõistliku laenukoormuse arvutamiseks

9.1. Võttes arvesse käesoleva juhendi punktis 9 käsitletavaid asjaolusid, kehtestab krediidiasutus sisereeglid mõistliku laenukoormuse arvutamiseks:

9.1.1. Krediidiasutus sätestab sisereeglitega meetodika kliendi mõistliku laenukoormuse arvutamiseks, võttes vastava meetodika väljatöötamisel arvesse vähemalt järgmisi näitajaid: kliendi regulaarse sissetuleku suurus; kliendi regulaarse finantskohustuste suurus; kliendi muud kogumis mõistlikult hinnatavad regulaarsed majapidamiskulutused.

9.1.2 Kinnisvaraga tagatud laenude puhul sätestab krediidiasutus sisereeglites lisaks punktile 9.1.1. järgmised asjaolud:

9.1.2.1. Riskilimiitidena sobilikud suhtarvud LTI³ ja LTV⁴. LTV ja LTI üldised sisereeglid ei keela krediidiasutusel rakendada erandeid, kui need on konkreetse kliendiga seonduvaid asjaolusid arvestades mõistlikud.

9.1.2.2. Laenu maksimaalne võimalik tähtaeg.

9.1.2.3. Meetodika, mille põhjal analüüsida kliendi võimet täita laenukohustusi võimaliku kõrgema intressikeskkonna muutuste tingimustes.

9.1.3. Krediidiasutuse kohustuseks on tagada, et kliendi mõistliku laenukoormuse arvutamine põhineks mõistliku pingutuse alusel kontrollitud andmetel, arvestades mh käesoleva juhendi punktis 11 sätestatud nõudeid informatsiooni kogumiseks.

9.2. Oma riski paremaks juhtimiseks arvutab krediidiasutus igakordselt enne laenulepingu sõlmimist kliendi suhtes mõistliku laenukoormuse, arvestades seejuures krediidivõimelisuse hindamisel ka VÕS § 403² lg-st 1 tuleneva hoolsuskohustusega. Klient hindab laenu toote vastavust oma huvidele ja finantsolukorrale.

9.3. Mõistliku laenukoormuse arvutamine käesoleva juhendi mõistes on tegevus, mille käigus tehakse kindlaks kliendi võime teenindada konkreetsest laenulepingust tulenevat kohustust jätkusuutlikul viisil. Mõistliku laenukoormuse arvutamisel võtab krediidiasutus arvesse neid kliendiga seotud asjaolusid ja teavet, mis on kliendi poolt krediidiasutusele teada antud või pärinevad muudest allikatest ja kehtivad laenuandmise otsuse kaalumise perioodil. Kliendi maksevõime jätkusuutlikkuse hindamine ei hõlma

³LTI (ingl. k *Loan to Income*) – sobilik proportsioon/suhtarv kliendi sissetuleku ja laenukohustuste suuruse vahel, mis on krediidiasutuse poolt kehtestatud arvestades konkreetse laenu toote eripära ning muid võimalikke tingimusi ning mida kasutatakse kliendi mõistliku laenukoormuse arvutamisel.

⁴LTV (ingl. k *Loan to Value*) – sobilik proportsioon/suhtarv laenusumma ning laenu tagatiseks oleva kinnisvara väärtuse vahel, mis on krediidiasutuse poolt kehtestatud arvestades konkreetse laenu toote eripära ning muid võimalikke tingimusi ning mida kasutatakse kliendi mõistliku laenukoormuse arvutamisel. LTV arvutamisel tuleb arvesse võtta kõik muud võimalikud laenud, mis on asjakohase kinnisvaraga tagatud ja on seega LTV lahutamatuks komponendiks.

endas käesoleva juhendi punktis 5.4. asjaolude ettenägemist, väljaarvatud juhul, kui kogutud andmete põhjal selgelt nähtub maksevõime vähenemine ning seeläbi satub ohtu laenu jätkusuutlik teenindamine.

9.4. Krediidiasutus hindab kliendi maksevõimet eelkõige kliendilt endalt aga ka vajadusel asjakohastest andmekogudest saadud informatsiooni pinnalt ja krediidiasutuse igakordsel otsusel (krediidiasutuse otsese või kaudse kohustusteta kliendi suhtes taoline otsus teha) muudest allikatest järelepäritud informatsiooni alusel, võttes muuhulgas arvesse:

9.4.1. Erinevatest laenutoodetest tulenevaid erisusi (nt kinnisvaraga tagatud laen, muutuva intressiga laen, välisvaluutas väljastatud laen, *bullet*-laen, väikelaen, krediitkaart jmt).

9.4.2. Kliendi regulaarse sissetuleku suurust. Sissetuleku arvestamisel tuleb arvesse võtta vähemalt järgmisi asjaolusid:

9.4.2.1. Kliendi sissetulekute allikaid (nt töötasu, pension, investeringutulu, dividendid, tulud FIE tegevusest, tulud ettevõtlusest, üüritulu, hüvitised, toetused, elatis vms).

9.4.2.2. Kliendi sissetulekute laekumise regulaarsust sõltuvalt kliendi töö ja/või muu lepingu iseloomust (nt igakuised ja/või muu perioodiga regulaarsed laekumised, hooajalised ja/või mitteregulaarsed laekumised jne).

9.4.2.3. Krediidiasutus võtab kliendi regulaarse sissetuleku suuruse arvestamise aluseks piisava ajavahemiku, arvestades kliendi sissetulekute allikaid, nende laekumiste regulaarsust ning muid eelpool loetletud tingimusi.

9.4.2.4. Krediidiasutus peab tegema mõistlike pingutusi kontrollimaks kõikide asjakohaste dokumentide/muude tõendite õigsust, mis on aluseks ning mis omavad tähtsust kliendi regulaarse sissetuleku suuruse arvutamisel (sh võib krediidiasutus nt paluda kliendil esitada tõendeid ühe või teise sissetulekuallika kohta).

9.4.2.5. Krediidiasutus peab tegema mõistlike pingutusi selgitamiseks välja võimalikud mõistlikult ettenähtavad muudatused kliendi sissetulekutes (nt kliendi sissetuleku võimalik vähenemine lähituleviks) arvestades muuhulgas käesoleva juhendi punktis 5.4. välja toodud asjaolusid.

9.4.3. Olemasolevate ja võetava laenukohustuse suurust (sh laenude põhiosa ja intresside suurus).

9.4.4. Kliendi finantsolukorda laenuaotluse esitamise hetkel.

9.4.5. Kliendi varasemat käitumist finantskohustuste täitmisel.

9.4.6. Kliendi muid kogumisi mõistlikult hinnatavaid regulaarseid kulutusi majapidamisele (nt kulutused söögile, kommuunakulud, kulutused sideteenustele, kindlustusmaksed jne). Asjakohased vorminõuded ja meetodika otsustab krediidiasutus. Krediidiasutus võib regulaarsete majapidamiskulutuse hindamisel kasutada ka üldkohaldatavaid määrasid ja arvesse võtta näiteks laenutoodetest ja/või kliendigrupist tulenevaid erisusi jmt.

9.4.7. Kliendi olemasolevaid ning muid teadaolevaid varalisi kohustusi (eelkõige muud laenukohustused, elatis jne).

9.4.8. Krediidiasutusele teadaolevaid muutusi kliendi finantsolukorras (nt pensioniea saabumine, muud võimalikud muutused kliendi sissetulekutes ja kohustustes jne).

9.4.9. Krediidiasutusele teadaolevaid muid fakte kliendi kohta, mis võivad omada olulist tähtsust kliendi maksevõime arvestamisel ja/või võivad mõjutada kliendi laenu teenindamist jätkusuutlikul viisil.

9.5. Kasutades punktis 9.4 loetletud teavet hindab krediidiasutus, kas:

9.5.1. Klient on võimeline tagastama laenu oma regulaarsete sissetulekute arvelt (võttes arvesse kliendi sissetulekute suurust)⁵.

9.5.2. Krediidiasutusele laenuandmise otsuse kaalumise perioodil teadaolevate asjaolude põhjal võib oletada, et kliendi maksevõime on ettenähtavas tulevikus jätkusuutlik krediidiasutusele teadaolevaid asjaolusid arvestades.

9.5.3. Kliendi võime laenu teenindada eksisteerib vaatamata tema olemasolevatele laenudele ja muudele finantskohustustele.

9.6. Käesoleva juhendi kontekstis tähendab laenu jätkusuutlik teenindamine üldjuhul laenu teenindamist:

9.6.1. Klient on võimeline teenindama laenu enda sissetuleku või säästude arvel, vajaduseta realiseerida tagatis või muu kliendile kuuluv vara, välja arvatud juhtudel, kus laenu toote või sõlmitud lepingu olemusest tulenevalt on tagatise hilisem realiseerimine selle olemuslik komponent.

9.6.2. Klient on võimeline täitma teisi tema poolt varem võetud finantskohustusi.

9.6.3. Kliendil puudub vajadus võtta täiendavaid finantskohustusi (laene), et teenindada olemasolevat laenu.

9.6.4. Klient suudab täita laenukohustusi võimaliku kõrgema intressikeskkonna tingimustes.

9.7. Järgnevat tegevusetust või mittekohast tegevust krediidiasutuse poolt ei loeta vastutustundliku laenamise nõudega kooskõlas olevaks:

9.7.1. Krediidiasutus ei kehtesta sisereegleid mõistliku laenukoormuse arvutamiseks.

9.7.2. Krediidiasutus ei pea mõistliku laenukoormuse arvutamiseks kogutud vajalike andmete ja dokumentide kohta laenu toimeikut, mis peab sisaldama vähemalt informatsiooni laenuotsuse aluseks olnud sissetulekute ja finantskohustuste kohta.

⁵ Käesolev juhend ei keela krediidiasutusel ja kliendil sõlmida kinnisvaraga tagatud laenulepinguid, kus tagatise realiseerimine võib juba laenulepingutes olla kokkulepitud tingimuseks, näiteks kui selline laenuleping sõlmitakse tingimustes, kus klient teadlikult sellist lepingut soovib ning täielikult mõistab sellise lepinguga seotud tagajärgi ning sellise tagatise realiseerimine ei aseta klienti raskesse majanduslikku olukorda (nt olukorras, kus klient soovib võtta laenu kinnisvara soetamiseks ning selle eeltingimuseks on kokkulepitud perioodi jooksul laenu tagatiseks olnud ühe kokkulepitud kinnisvara müük ja selle arvelt krediidiasutuse ees kliendi laenukohustuste vähendamine).

9.7.3. Krediidiasutus ei vii enne laenuotsuse tegemist igakordselt läbi mõistliku laenukoormuse arvutamist.

9.7.4. Krediidiasutus ei võta kasutusele piisavaid meetmeid, et tagada enne laenuotsuse tegemist kliendi mõistliku laenukoormuse arvutamiseks piisava informatsiooni olemasolu.

9.7.5. Krediidiasutus võtab laenuotsuse tegemisel arvesse eelkõige või üksnes tagatiseks seatava vara väärtust, välja arvatud juhtudel, kus laenukoormuse olemusest tulenevalt on tagatise hilisem realiseerimine toote olemuslik komponent.

9.7.6. Kinnisvaraga tagatud laenu puhul positiivse laenuotsuse aluseks on eelkõige laenu tagatiseks oleva kinnisvara tavapärase turuväärtuse eeldatav suurenemine tulevikus (va olukorras, kus laenu tagatiseks oleva kinnisvara väärtuse tõusuga arvestatakse laenu (või selle osade) andmisel tulenevalt sellise laenu eripärast, nt väärtuse tõus läbi tagatiseks oleva vara parendamise, ehitamise jmt).

9.7.7. Krediidiasutus teeb positiivse laenuotsuse, kuigi mõistliku laenukoormuse arvutamise tulemusel on teada või pidi olema teada, et klient ei ole tõenäoliselt võimeline lepingujärgseid kohustusi jätkusuutlikult täitma ning krediidiasutus sellisest olukorrast klienti ei hoiatanud.

9.7.8. Krediidiasutus soovib suurendada või refinantseerida eksisteerivaid finantskohustusi tasemeni, kus klient ei ole võimeline kohustusi jätkusuutlikult täitma.

9.7.9. Krediidiasutus aktsepteerib kliendi laenukoormuse olles teadlik asjaolust, et klient on laenukoormuses esitanud valeandmeid või varjanud andmeid.

9.7.10. Krediidiasutus mõjutab klienti esitama laenukoormuses valeandmeid.

9.7.11. Krediidiasutus moonutab omal initsiatiivil laenukoormuses mõistliku laenukoormuse arvutamise aluseks olevaid andmeid.

10. Nõuded klientidele esitatavale teabele ja laenu võtmisega seotud ohtudest teavitamisele

10.1. Kui klient on avaldanud soovi sõlmida laenuleping, teavitab krediidiasutus klienti lepingueelses staadiumis kliendi poolt võetava kohustuse ja sõlmitava lepingu sisust. Krediidiasutus esitab kliendile vajalikke selgitusi (vältides samas üleliigset teabega koormamist), mis aitavad kliendil teha teadliku laenuotsuse.

10.2. Lisaks Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehes sätestatud on seaduses sätestatud vastutustundliku laenu võtmise ja hoiatuste esitamise kohustuse nõude täitmiseks oluline rõhutatult viidata järgmistele võimalikele ohtudele laenu võtmisel:

10.2.1. Laenu tagasimaksete suuruse ja laenu seotud kulude kujunemine (eelkõige tagastamisele kuuluv laenu põhiosa ja intress) - krediidiasutus pöörab erilist tähelepanu fikseerimata intressimääraga sõlmitavatele laenulepingutele ja hoiatab klienti võimalike intressimäärade muutmisega seotud riskide eest (kasutades selleks näiteid koos asjakohaste arvutustega, selgitamaks intressi muutmise mõju laenumaksele).

10.2.2. Maksekohustuse rikkumisel rakendatavad trahvi- ja viivisemäärad.

10.2.3. Lepingu tingimused, mis võivad kliendile kaasa tuua negatiivseid tagajärgi, mida klient ei ole võimeline tõenäoliselt ette nägema (sh kinnisvara hindade languse korral lisatagatise nõudmise võimalus, viivisenõude korral lisanduvad kulud jne).

10.2.4. Peamised tagajärjed, mis tulenevad kohustuste rikkumisest, sh täite- või pankrotimenetluse algatamise võimalus ja pandieseme müük, kui see on tõenäoline tagajärg.

10.2.5. Lepingujärgse ülesütlemisõiguse kasutamise tagajärjed ning asjaolud, mis annavad aluse lepingu krediidiasutuse poolt üles öelda.

10.2.6. Kliendi maksevõime vähenemise risk tulevikus, mis võib olla põhjustatud kliendi sissetulekute vähenemisest (nt töökoha kaotus, töötasu vähenemine, haigestumine jmt) või kulude suurenemisest.

10.2.7. Teave välisvaluutas võetava laenuga seotud riskide kohta, kusjuures krediidiasutus peab kirjeldama vähemalt mõju, mida võib lepingujärgsetele maksetele avaldada välisvaluuta kursi ebasoodne muutumine.

10.3. Krediidiasutus on kohustatud esitama ülalootletud selgitused kliendile, et klient omaks piisavalt informatsiooni laenu tingimuste kohta, oleks teadlik laenuvõtmisega kaasnevatest kuludest ja riskidest ning suudaks selle pinnalt teha kaalutletud otsuseid.

10.4. Krediidiasutus on kohustatud andma kliendile võimaluse ise lepingu tingimuste kohta küsimusi esitada. Krediidiasutus selgitab kliendile, kuidas on võimalik saada lisainformatsiooni ja –selgitusi, kui kliendil tekib edasisi probleeme mõistmaks laenulepinguga seotud olulisi asjaolusid.

10.5. Asjaolu, et klient ei soovi saada käesoleva juhendi punktis 10.2. esitatud informatsiooni ja selgitusi, ei vabasta krediidiasutust kohustusest vastavat informatsiooni ja selgitusi pakkuda. Krediidiasutus ei tohi mõjutada klienti loobuma oma õigusest põhjalikele selgitustele.

10.6. Järgnevat tegevusetust või mittekohast tegevust krediidiasutuse poolt ei loeta vastutustundliku laenamise nõudega kooskõlas olevaks:

10.6.1. Krediidiasutus ei esita kliendile käesoleva juhendi punktis 10.2. loetletud informatsiooni.

10.6.2. Krediidiasutus ei kehtesta sisereegleid lepingueelse ja laenu võtmisega seotud ohtude kohta käiva teabe kliendile edastamiseks.

10.6.3. Krediidiasutus ei viita selgitustes lepingu tingimustele, mis võivad kliendile kaasa tuua negatiivseid tagajärgi.

10.6.4. Krediidiasutuse esindaja annab enne laenulepingu sõlmimist kliendile lubadusi (nt lepingu muutmise võimaluse kohta tulevikus jmt), mille realiseeritavuse osas puudub tegelikkuses kindlus või mida krediidiasutus hiljem kliendile ei võimalda.

10.6.5. Krediidiasutus ei hoiata klienti võimalike negatiivsete tagajärgede eest, mis seonduvad kliendipoolse lepinguliste kohustuste rikkumisega ja makseviivitusse sattumisega.

10.6.6. Krediidiasutus ei soovita kliendil talle esitatud informatsiooni ja selgitusi hoolikalt kaaluda ja esitada vajadusel lisaküsimusi.

10.6.7. Krediidiasutus mõjutab klienti sõlmima laenulepingu ebamõistlikult lühikese aja jooksul ilma, et kliendil oleks võimalik hinnata lepingueelsete läbirääkimiste käigus saadud informatsiooni.

10.6.8. Krediidiasutus esitab kliendile tõe mittevastavat informatsiooni ja selgitusi, samas kui krediidiasutus teadis või pidi teadma, et edastatud informatsioon ja/või selgitused ei vasta tõe.

11. Nõuded informatsiooni kogumiseks

11.1. Krediidiasutus kogub informatsiooni, mis on laenuotsuse tegemise aluseks nii kliendilt, kes on kohustatud esitama laenuandjale laenuotsuse tegemiseks kogu asjakohase informatsiooni, kui ka võimalusel laenusaaajast erinevatest allikatest. Viimastest allikatest kogub krediidiasutus teavet vastavalt igakordsele asjaolude hindamisest tulenevale otsusele ning sellest ei tulene krediidiasutuse otsest või kaudset kohustust aktiivselt ja regulaarselt koguda informatsiooni kliendist erinevatest allikatest.

11.2. Krediidiasutus hindab võimalusel ja vajadusel lisaks kliendilt saadud informatsioonile ka ametlikest registritest ja muudest avalikest allikatest saadud andmeid, nt kinnistusraamatust, Krediidiinfost ja sõltumatult kinnisvarahindajalt saadud informatsiooni.

11.3. Krediidiasutus peab kinnisvaraga tagatud laenu andmisel kinnisvara hindamise akti nõude esitamisel analüüsima kliendi poolt krediidiasutusele esitatud professionaalse kinnisvara (tagatise) hindamist kajastavat dokumenti, mis peab vastama kehtivatele hindamisstandarditele ja –meetoditele. Krediidiasutus annab kliendile eelnevalt teada rohkem kui ühe teenuse pakkuja andmed, kes krediidiasutuse hinnangul koostavad nõuetekohaselt eelmises lauses kirjeldatud dokumente. Taolise teenuse osutajat loetakse eelkirjeldatud dokumendi koostamise ülesande täitmisel krediidiasutuse käsundisajaks üksnes juhul, kui krediidiasutus, klient ja vastav teenuse osutaja on nii selgesti kokku leppinud. Eeltoodu ei võta krediidiasutuselt õigust ise anda hinnanguid tagatisvarale.

11.4. Krediidiasutus palub kliendil kinnitada laenuandjale kogu kliendi poolt esitatud informatsiooni õigsust ja asjakohasust seoses kliendi laenutaotlusega. Asjakohase kinnituse vorminõuded otsustab krediidiasutus, arvestades seadusest tuleneva tõendamiskoormise sisu ja ulatust.

11.5. Krediidiasutus võtab kasutusele vajalikke meetmeid selleks, et hinnata kogu kliendi poolt esitatud informatsiooni, arvestades isikuandmete kaitse regulatsioonist tulenevaid piiranguid.

12. Lõppsätted

12.1. Juhend käesolevas redaktsioonis jõustub alates 14. augustist 2014.

12.2. Kuni käesoleva juhendi redaktsiooni jõustumiseni kehtib juhendi versioon, mis on kehtestatud Finantsinspektsiooni juhatuse poolt 01.12.2010 otsusega nr.1.1-7/62 ning täiendatud Finantsinspektsiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr.1.1-7/21.

12.3. Käesoleva juhendi rakendamise sätted ei muuda kehtiva õiguse rakendamist, krediidiasutus kohustub täitma vastutustundliku laenamise printsiipe, mis on võlaõigusseaduses kehtestatud alates 01.07.2013. a.