

# Suunised

---

EBA/GL/2018/06

---

31. oktoober 2018

---

## Suunised

viivisnõuete ja makseraskuste tõttu  
restruktureeritud nõuete haldamise  
kohta

# 1. Järgimis- ja aruandluskohustus

---

## Käesolevate suuniste staatus

1. Käesolev dokument sisaldab määruse (EL) nr 1093/2010<sup>1</sup> artikli 16 kohaselt väljastatud suuniseid. Määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõike 3 kohaselt peavad pädevad asutused ja krediidasutused võtma mis tahes meetmeid, et suuniseid järgida.
2. Suunistes esitatakse Euroopa Pangandusjärelevalve seisukoht nõuetekohase järelevalvetava kohta Euroopa Finantsjärelevalve Süsteemis ehk kuidas tuleks liidu õigust konkreetses valdkonnas kohaldada. Määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 4 lõikes 2 määratletud pädevad asutused, kelle suhtes suuniseid kohaldatakse, peaksid neid järgima ja kaasama need sobival viisil oma tavadesse (nt muutes õigusraamistikku või järelevalveprotsesse) ka siis, kui suunised on mõeldud eelkõige finantseerimisasutustele.

## Aruandlusnõuded

3. Määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõike 3 kohaselt peavad pädevad asutused teatama EBA-le hiljemalt [pp.kk.aaaa], kas nad järgivad või kavatsesid järgida kõnealuseid suuniseid, või vastasel juhul mittejärgimise põhjused. Kui selleks tähtajaks teadet ei saada, peab EBA pädevat asutust nõudeid mitte täitvaks. Teated tuleks saata EBA veebilehel avaldatud vormil aadressil [compliance@eba.europa.eu](mailto:compliance@eba.europa.eu), märkides viite „EBA/GL/201x /xx”. Teate peaksid saatma isikud, kes on asjakohaselt volitatud esitama oma pädeva asutuse nimel nõuete järgimise teateid. Nõuete järgimise staatuse mis tahes muutusest tuleb EBA-le teada anda.
4. Kooskõlas määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 16 lõikega 3 avaldatakse teated Euroopa Pangandusjärelevalve veebilehel.

---

<sup>1</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 24. novembri 2010. aasta määrus (EL) nr 1093/2010, millega asutatakse Euroopa Järelevalveasutus (Euroopa Pangandusjärelevalve), muudetakse otsust nr 716/2009/EÜ ning tunnistatakse kehtetuks komisjoni otsus 2009/78/EÜ (ELT L 331, 15.12.2010, lk 12).

## 2. Sisu, kohaldamisala ja mõisted

---

### Sisu

5. Käesolevates suunistes määratakse kindlaks krediidasutuste viivisnõuete, makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete ja sundtäitmisel olevate varade usaldusväärse riskijuhtimise tavad.
6. Lisaks antakse suunistes pädevatele asutustele juhiseid, kuidas hinnata krediidasutuste riskijuhtimise tavasid, poliitikaid, protsesse ja menetlusi viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete haldamiseks järelevalvelase läbivaatamise ja hindamise protsessi raames.

### Kohaldamisala

7. Käesolevaid suuniseid kohaldatakse seoses direktiivi 2013/36/EL<sup>2</sup> artikliga 74, milles nõutakse, et krediidasutustel ja investeerimisühingutel peab olema kindel juhtimiskord, mis hõlmab selget organisatsioonilist ülesehitust, kus vastutusosalad on selgesti määratletud, läbipaistvad ja järjepidevad, tõhusaid protseduure riskide või võimalike riskide kindlaksmääramiseks, juhtimiseks, jälgimiseks ja nendest teatamiseks ning piisavaid kontrollimehhanisme.
8. Pädevad asutused peaksid tagama, et krediidasutused täidavad neid suuniseid individuaalselt, allkonsolideeritud ja konsolideeritud alusel vastavalt direktiivi 2013/36/EL artiklile 109.
9. Suuniste kõiki punkte kohaldatakse kõikide riskipositsioonide suhtes, millele kohaldatakse komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014<sup>3</sup> V lisas määratletud viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete mõisteid.
10. Eelnimetatud viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete mõistete kontekstis, mis on esitatud komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas, hõlmavad kauplemisriski positsioonid riskipositsioone kauplemisportfellis, nagu see on määratletud määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 86.
11. Krediidasutused, kelle brutoviivislaenude suhtarv on võrdne või suurem kui 5% konsolideeritud, allkonsolideeritud või individuaalsel tasandil, peaksid kohaldama käesolevate suuniste punkte 4 ja 5 nende üksuste suhtes, kelle viivislaenude suhtarv ületab kindlaksmääratud künnise.

---

<sup>2</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2013/36/EL, 26. juuni 2013, mis käsitleb krediidasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediidasutuste ja investeerimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet, millega muudetakse direktiivi 2002/87/EÜ ning millega tunnistatakse kehtetuks direktiivid 2006/48/EÜ ja 2006/49/EÜ (ELT L 176, 27.6.2013, lk 338).

<sup>3</sup> Komisjoni rakendusmäärus (EL) nr 680/2014, 16. aprill 2014, millega sätestatakse rakenduslikud tehnilised standardid seoses krediidasutuste ja investeerimisühingute järelevalvelise aruandlusega vastavalt Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrusele (EL) nr 575/2013 (ELT L 191, 28.6.2014, lk 1).

12. Kui krediidasutuste brutoviivislaenude suhtarv on alla 5%, kuid neil on suur osa või oluline summa viivisnõudeid üksikportfellis või üksikportfellides, mille puhul on tegemist viivisnõuete konkreetse kontsentratsiooniga geograafilises piirkonnas, majandussektoris või omavahel seotud klientide rühmas, võivad pädevad asutused nõuda, et krediidasutused kohaldaksid kõnealuste portfelli tasandil punkte 4 ja 5.

13. Lisaks lõikega 11 hõlmatud krediidasutustele võivad pädevad asutused määrata kindlaks muud krediidasutused, kes peaksid samuti kohaldama punkte 4 ja 5. Pädevad asutused peaksid nõudma nende punktide kohaldamist, kui nad tuvastavad märke varade kvaliteedi halvenemisest. Punktide 4 ja 5 kohaldatavuse hindamisel peaksid pädevad asutused kaaluma järgmisi elemente ja nende koostoimet:

- a) viivisnõuete suurenenud sissevool;
- b) makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete kõrge või suurenenud tase;
- c) sundtäitmisel olevate varade kõrge või suurenenud tase;
- d) madalad kattekordajad;
- e) varajase hoiatamise näitajate rikkumine;
- f) suurenenud Texase suhtarv;
- g) realiseerimistegevuse kvaliteet ja asjakohasus.

14. Kõik krediidasutused peaksid kohaldama punkte 6–9.

15. Krediidasutused peaksid järgima neid suuniseid viisil, mis vastab nende suurusele ja sisemisele korraldusele ning nende tegevuse laadile, ulatusele ja keerukusele; eelkõige võivad krediidasutused järgida punkte 4 ja 5, võttes arvesse proportsionaalsuse kriteeriume, mis on sätestatud sisejuhtimist käsitlevate EBA suuniste<sup>4</sup> I jaotise 4. punktis. Kui pädevad asutused klassifitseerivad krediidasutuse järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi raames järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi 3. või 4. kategooriasse (vastavalt EBA suunistele järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi ühiste menetluste ning meetodikate kohta<sup>5</sup>), tuleks suuniseid kohaldada proportsionaalselt. Proportsionaalsuse põhimõte, mida kohaldatakse käesolevate suuniste rakendamisel, on eelkõige seotud krediidasutuste viivisnõuete strateegiaid toetava rakendamise- ja juhtimiskorra lihtsustatud nõuetega (punkt 5).

---

<sup>4</sup> Direktiivi 2013/36/EL kohased suunised sisejuhtimise kohta (EBA/GL/2017/11).

<sup>5</sup> Kirjeldatud järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi ühiste menetluste ning meetodikate suuniste punktis 2.1.1 („Krediidasutuste või investeerimisühingute kategooriasse jaotamine”) (EBA/GL/2014/13).

16. Järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi 3. või 4. kategooriasse kuuluva asutuse viivisnõuete strateegia proportsionaalsust on järelevalvealase hindamise seisukohast võimalik saavutada, kui viia hindamine kooskõlla järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi sekkumise mudeliga, mis tagab järelevalve riskipõhise käsitluse ja võtab arvesse asutuse süsteemset olulisust.

## Adressaadid

17. Käesolevad suunised on adresseeritud pädevatele asutustele, nagu need on määratletud määruse (EL) nr 1093/2010 artikli 4 lõike 2 punktis i. Suunised on adresseeritud ka määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 1 määratletud krediidasutustele.

## Mõisted

18. Kui ei ole sätestatud teisiti, on direktiivis 2013/36/EL, määruses (EL) nr 575/2013<sup>6</sup> ja komisjoni rakendusmääruses (EL) nr 680/2014 määratletud ja kehtival terminitel suunistes sama tähendus.

19. Lisaks kasutatakse käesolevate suuniste kohaldamisel eelkõige järgmisi mõisteid.

Varade taastamise aeg	Nagu on määratletud komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisa 2. osa lõike 231 punktis b
EBITDA	Intressi-, maksu- ja amortisatsioonieelne kasum
Makseraskuste tõttu restruktureerimine	Komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisa osutatud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed
Makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded	Nõuded, mille suhtes on kohaldatud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid vastavalt komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisale
Sundtäitmisel olev vara	Vara, mis on omandatud tagatise enda käsutusse võtmisega ja mis on bilansis kajastatud. Sundtäitmisel olevat vara on võimalik omandada kohtumenetluse teel, laenuvõtjaga sõlmitud kahepoolse lepingu või tagatise muud liiki ülekandmisega laenuvõtjalt krediidasutusele. Sundtäitmisel oleva vara hulka võivad kuuluda nii rahalised kui ka mitterahalised varad ning need peaksid hõlmama kõiki omandatud tagatise sõltumata raamatupidamislikust liigitusest.
Kinnisvara	Kinnisvara, nagu on määratletud määruse (EL) nr 575/2013 artiklis 208

<sup>6</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta määrus (EL) nr 575/2013 krediidasutuste ja investeerimisühingute suhtes kohaldatavate usaldatavusnõuete kohta ja määruse (EL) nr 648/2012 muutmise kohta (ELT L 176, 27.6.2013, lk 1).

Likvideerimiskulud	Likvideerimiskulud on tagatise realiseerimise ja müügiotsessi käigus tekkinud raha väljavool, mis hõlmab järgmist:  a) kõik kohaldatavad õiguskulud; b) müügikulud, maksud ja muud kulud; c) krediidasutuse täiendavad hoolduskulud, mis on seotud tagatise sundtäitmise ja võõrandamisega; d) mis tahes raha sissevool kuni likvideerimise kuupäevani
Juhtorgan	Nagu on määratletud direktiivi 2013/36/EL artikli 3 lõike 1 punktides 7 ja 8
Vallasvara	Füüsiline vara, mis ei ole kinnisvara kooskõlas määruse (EL) nr 575/2013 artikliga 210
Viivisnõuded	Nõuded, mis on liigitatud viivisnõueteks vastavalt komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisale
Viivislaenu	Komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas määratletud laenu ja ettemaksed, mis on liigitatud viivisnõueteks vastavalt komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisale
Viivislaenu suhtarv	Viivislaenu suhtarvu arvutamiseks jagatakse viivislaenu ja ettemaksete bilansiline brutoväärtus laenu ja ettemaksete bilansilise kogubrutoväärtusega vastavalt viivisnõude määratlusele
Viivisnõuete raamistik	Viivisnõuete riskijuhtimise poliitika, protsessid, kontrollid ja süsteemid
Portfell	Sarnaste krediidiriski tunnustega riskipositsioonide rühm
Katseaeg	Nagu on määratletud komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas
Riskivalmiduse raamistik	Üldine lähenemisviis, sealhulgas poliitika, protsessid, kontrollid ja süsteemid, mille abil tehakse kindlaks riskivalmidus, millest teavitatakse ja mida jälgitakse. See sisaldab riskivalmiduse hinnangut, riskipiire ja ülevaadet riskivalmiduse raamistiku rakendamise ja jälgimise eest vastutajate ülesannetest ja kohustustest. Riskivalmiduse raamistik peaks võtma arvesse krediidasutust ohustavaid olulisi riske ja selle mainet hoiustajate, investorite ja klientide ees. Riskivalmiduse raamistik on kooskõlas panga strateegiaga

---

Texase suhtarv

Texase suhtarv on suhtarv, mis võrdleb viivislaenude mahtu krediidasutuse omakapitaliga. Viivislaenud (bilansiline brutoväärtus) üle omakapitali ja varade väärtuse akumulereeritud languse

---

## 3. Rakendamine

---

### Kohaldamise kuupäev

20. Käesolevaid suuniseid kohaldatakse alates 30. juunist 2019.

21. Suuniste esmakordsel kohaldamisel peaksid krediidasutused välja arvutama oma viivislaenude suhtarvud seisuga 31. detsember 2018.

## 4. Viivisnõuete strateegia

---

22. Selles jaotises esitatakse viivisnõuete strateegia väljatöötamise ja rakendamise põhielemendid. Krediidasutustel peaks olema nõuetekohane raamistik viivisnõuete kindlaksmääramiseks, mõõtmiseks, haldamiseks, jälgimiseks ja maandamiseks, sealhulgas realiseerimisega seotud tegevuste kaudu.

23. Viivisnõuete strateegiate väljatöötamisel ja rakendamisel peaksid krediidasutused võtma arvesse asjakohaseid tarbijakaitsekaalutlusi ja -nõudeid ning tagama tarbijate õiglase kohtlemise.

### 4.1 Viivisnõuete strateegia väljatöötamine

24. Krediidasutused peaksid kehtestama viivisnõuete strateegia, mille abil viivisnõudeid ajaliselt vähendada realistliku, kuid piisavalt ambitsioonika ajavahemiku jooksul (viivisnõuete vähendamise eesmärgid). Viivisnõuete strateegias tuleks sätestada krediidasutuse mõjusa juhtimise lähenemisviis ja eesmärgid, et maksimeerida sissenõutud summasid ning lõpptulemusena vähendada viivisnõuete summat igas asjaomases portfellis selgel, usaldusväärsel ja teostataval viisil. Jaeportfellide viivisnõuete strateegia väljatöötamisel ja rakendamisel peaksid krediidasutused kaaluma sätteid, mille eesmärk on kaitsta tarbijaid, sealhulgas direktiivi 2014/17/EL,<sup>7</sup> direktiivi 2008/48/EÜ<sup>8</sup> ja EBA suuniseid võlgnevuste ja turulepääsu piiramise kohta<sup>9</sup>.

25. Viivisnõuete strateegia väljatöötamise ja rakendamise põhialuse peaksid moodustama järgmised sammud:

---

<sup>7</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (ELT L 60, 28.2.2014, lk 34).

<sup>8</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2008/48/EÜ, 23. aprill 2008, mis käsitleb tarbijakrediidilepinguid ja millega tunnistatakse kehtetuks nõukogu direktiiv 87/102/EMÜ (ELT L 133, 22.5.2008, lk 66).

<sup>9</sup> Suunised võlgnevuste ja turulepääsu piiramise kohta (EBA/GL/2015/12).



- a) tegevuskeskkonna ja välistingimuste hindamine (vt punkt 4.2);
- b) viivisnõuete strateegia väljatöötamine lühikeses, keskpikas ja pikas perspektiivis (vt punkt 4.3);
- c) tegevuskava rakendamine (vt punkt 4.4);
- d) viivisnõuete strateegia täielik integreerimine krediidasutuse juhtimisprotsessi, sealhulgas regulaarne läbivaatamine ja sõltumatu jälgimine (vt punkt 4.5).

26. Oma viivisnõuete strateegia väljatöötamisel peaksid krediidasutused kaaluma ka meetmeid, mille eesmärk on tagada laenuvõtjate õiglane kohtlemine.

## 4.2 Tegevuskeskkonna hindamine

27. Asjakohase viivisnõuete strateegia väljatöötamise ja rakendamise esimese etapina peaksid krediidasutused viima lõpule järgmiste elementide hindamise:

- a) sisemine suutlikkus viivisnõuete mõjusaks haldamiseks ja vähendamiseks;
- b) välistingimused ja tegevuskeskkond;
- c) viivisnõuete strateegia mõju kapitalile.

### 4.2.1 Sisemine suutlikkus/enesehindamine

28. Krediidasutused peaksid teostama põhjaliku enesehindamise, et hinnata tegelikku olukorda ja seda, milliseid asutusesiseseid samme on vaja astuda, et kõrvaldada puudujäägid viivisnõuete haldamise sisemises suutlikkuses.

29. Asutused peaksid täielikult mõistma ja hindama järgmist:

- a) Oma viivisnõuete ulatus ja põhjused:
  - i. viivisnõuete portfelli suurus ja areng asjakohasel detailsuse tasandil, mis nõuab punktis 5.2.3 kirjeldatud riskipositsioonide asjakohast rühmitamist;
  - ii. viivisnõuete sissevoolu ja väljavoolu põhjused, vajadusel portfelli kaupa;
  - iii. muud võimalikud korrelatsioonid ja põhjused.
- b) Krediidasutuse poolt minevikus võetud viivisnõuete meetmete tulemused:
  - i. rakendatud meetmete liigid ja laad, sealhulgas makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed;
  - ii. nende meetmete mõjususe ja vastavad põhjused.

- c) Asutuse tegevussuutlikkus (protsessid, vahendid, andmekvaliteet, IT/automatiseerimine, personal/erialateadmised, otsustusprotsess, sisepoliitika ja muud strateegia rakendamiseks vajalikud valdkonnad) protsessi erinevates etappides, sealhulgas, kuid mitte ainult:
- i. viivisnõuete varajane tuvastamine;
  - ii. makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed;
  - iii. väärtuse langus ja mahakandmine;
  - iv. tagatiste hindamine;
  - v. sissenõudmine, õigusprotsess ja sundtäitmine;
  - vi. vajadusel sundtäitmisel oleva vara haldamine;
  - vii. viivisnõuete ja nende realiseerimislahenduste mõjususe aruandlus ja jälgimine.

30. Krediidiasutused peaksid igal aastal viima läbi põhjaliku enesehindamise, mis hõlmab vähemalt lõikes 29 loetletud punkte, et selgitada välja tugevused, olulised puudujäägid ning parandamist vajavad valdkonnad, mis on vajalikud viivisnõuete vähendamise eesmärkide saavutamiseks.

31. Krediidiasutused peaksid andma põhjaliku enesehindamise tulemustest aru krediidiasutuse juhtorganile ja pädevale asutusele.

32. Krediidiasutused peaksid kaaluma oma riskijuhtimis- ja kontrollifunktsioonidelt või välistelt allikatelt regulaarselt eksperdiarvamuse küsimist oma viivisnõuete haldamise tegevussuutlikkuse kohta.

#### **4.2.2 Välistingimused ja tegevuskeskkond**

33. Krediidiasutused peaksid viivisnõuete strateegia ja sellega seotud viivisnõuete vähendamise eesmärkide kehtestamisel hindama ja kaaluma praeguseid ja tõenäolisi tulevasi väliseid tegutsemistingimusi ja -keskkonda. Viivisnõuete strateegia kehtestamisel peaksid krediidiasutused arvesse võtma järgmist välistegurite loetelu, kui see on asjakohane:

- a) Makromajanduslikud tingimused, sealhulgas kinnisvaraturu või muude asjaomaste sektorite dünaamika, võttes arvesse ka sektoripõhist kontsentratsiooni viivisnõuete portfellides.
- b) Turu ootused viivisnõuete vastuvõetava taseme ja kaetuse suhtes, sealhulgas, kuid mitte ainult, reitinguagentuuride ja turuanalüütikute seisukohad ja olemasolevad uuringud, võttes nõuetekohaselt arvesse ka laenuvõtjate huvisid.
- c) Investorige nõudlus viivisnõuete järele, sealhulgas omamaiste ja rahvusvaheliste viivisnõuete portfelliinvesteeringute turgude suundumused ja dünaamika.

- d) Viivisnõudeid teenindava sektori küpsus ja laenu teenindajate kättesaadavus ja spetsialiseeritus.
- e) Regulaatiivne, õiguslik ja kohtulik raamistik. Krediidiasutused peaksid hästi mõistma eri liiki varasid hõlmavaid ja erinevates jurisdiktsioonides toimuvaid viivisnõuete realiseerimisega seotud õigusmenetlusi. Eelkõige peaksid krediidiasutused hindama selliste menetluste keskmist kestust, keskmisi finantstulemusi, eri liiki riskipositsioonide järjestust ja selle mõju tulemustele, tagatiste liikide ja järjestuse mõju ning tulemuste tagamist, tarbijakaitseküsimuste mõju õiguslikele otsustele ja õigusmenetluste keskmist kogumaksumust. Viivisnõuete strateegia kehtestamisel peaksid krediidiasutused arvesse võtma ka õiguslike sätteid, mille eesmärk on kaitsta tarbijaid, eelkõige elamukinnisvarale seatud hüpoteegiga tagatud riskipositsioonide korral.
- f) Riiklike maksude mõju väärtuse langusele ja viivisnõuete mahakandmisele.

#### **4.2.3 Viivisnõuete strateegia mõju kapitalile**

- 34. Krediidiasutused peaksid suutma arvutada üksikasjaliku hinnangu, kuidas kavandatud strateegia mõjutab kapitali, riskipositsiooni suurust, kasumit või kahjumit ja väärtuse langust iga vähendamise põhjuse kohta, ning nad peaksid hindama, kas pank on kindlaks määranud strateegilise protsessi mis tahes puudujääkide kõrvaldamiseks eri majandusstsenaariumide korral. Hindamiskriteeriumid, nende aluseeldused ja mõju tuleks viia kooskõlla riskivalmiduse raamistiku ja sisemise kapitali adekvaatsuse hindamise protsessiga.<sup>10</sup>
- 35. Krediidiasutused peaksid oma kapitali planeerimisse lisama kohased meetmed tagamaks, et vaba kapitali tase võimaldab viivisnõuete jätkusuutlikku vähendamist bilansis.

### **4.3 Viivisnõuete strateegia väljatöötamine**

- 36. Viivisnõuete strateegia peaks hõlmama vähemalt ajaliselt piiritletud kvantitatiivseid viivisnõuete eesmärgi ja sundtäitmisel oleva vara eesmärgi, mida toetatakse vastava põhjaliku tegevuskavaga, kui asjakohane. Viivisnõuete strateegia arendamisel tuleks arvesse võtta enesehindamisprotsessi ja viivisnõuete strateegia rakendamise strateegiliste võimaluste analüüsi. Viivisnõuete strateegia ja tegevuskava peaks määratlema ja heaks kiitma juhtorgan ning see tuleks vähemalt kord aastas läbi vaadata.

#### **4.3.1 Strateegia rakendamise valikud**

- 37. Krediidiasutused peaksid kaaluma viivisnõuete strateegiasse strateegiate ja valikute kombinatsioonide lisamist, et saavutada oma eesmärgid lühikeses, keskpikas ja pikas perspektiivis. Selleks et viivisnõuete strateegiat edukalt ellu viia, peaksid krediidiasutused

---

<sup>10</sup> Vt suunised järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi eesmärgil sisemise kapitali adekvaatsuse hindamise protsessi ja sisemise likviidsuse adekvaatsuse hindamise protsessi raames kogutava teabe kohta (EBA/GL/2016/10).

kaaluma eri portfelliid ja tingimuste puhul vähemalt järgmisi üksteist mitte välistavaid rakendusvalikuid:

- a) „Hoiu“ strateegia / makseraskuste tõttu restruktureerimise strateegia: sobiv realiseerimisstrateegia ja makseraskuste tõttu restruktureerimise võimalused. „Hoiu“ strateegia valik on tihedalt seotud krediitiasutuse tegevusmudeliga, makseraskuste tõttu restruktureerimise ja laenuvõtjate hindamise alaste teadmistega, viivisnõuete haldamise suutlikkusega, teeninduse edasiandmise ja mahakandmise poliitikatega.
- b) Portfelli aktiivne vähendamine: müük, väärtpaperistamine või mahakandmine (tagastamatuks loetavad viivisnõuded). See valik on tihedalt seotud väärtuse languse asjakohasuse, tagatiste väärtuse hindamise, riskipositsioonide andmekvaliteedi ja investorite nõudlusega viivisnõuete järele.
- c) Riskipositsiooni või tagatise liigi muutmine, sealhulgas sundtäitmine, võla vahetamine omakapitaliks, võla vahetamine varade vastu või tagatise asendamine.
- d) Õiguslikud võimalused: sealhulgas maksejõuetusmenetlused või kohtuvälised lahendused.

38. Krediitiasutused peaksid määratlema viivisnõuete vähendamise keskpikad ja pikaajalised strateegiavalikud, mis ei pruugi olla saavutatavad kohe, näiteks seetõttu, et investoritel puudub kohene nõudlus viivisnõuete järele, mis võib keskpikas ja pikas perspektiivis muutuda. Seepärast tuleks selliseid muutuseid tegevuskavas arvesse võtta ja nõuda nendeks ettevalmistuste tegemist, näiteks viivisnõuete andmekvaliteedi parandamist, et olla valmis investorite tulevasteks tehinguteks.

39. Kui krediitiasutus jõuab järeldusele, et mitte ükski eespool nimetatud valikutest ei võimalda teatud portfelliid või individuaalsete riskipositsioonide puhul keskpika kuni pika perioodi jooksul piisavalt viivisnõudeid vähendada, tuleks seda selgelt kajastada varade õigeaegse allahindluse ja mahakandmise kaudu.

40. Krediitiasutused, kes soovivad osaleda keerukates protsessides, nagu näiteks viivisnõuete riskide ülekandmine ja väärtpaperistamise tehingud, peaksid teostama usaldusväärse riskianalüüsi ja kehtestama asjakohased riskikontrolliprotsessid.<sup>11</sup>

#### **4.3.2 Eesmärgid**

41. Enne lühikese ja keskmise tähtajaga eesmärkide seadmise protsessi alustamist peaksid krediitiasutused kehtestama pikaajaliste viivisnõuete mõistliku taseme nii portfelli kui ka koondtasandil. Pikaajaliste viivisnõuete mõistliku taseme kindlaksmääramiseks peaksid krediitiasutused võtma arvesse ajaloolisi või rahvusvahelisi võrdlusaluseid.

---

<sup>11</sup> Nagu on väärtpaperistamise korral nõutav vastavalt direktiivi 2013/36/EL artikli 82 lõikele 1.

42. Krediidiasutused peaksid oma viivisnõuete strateegiasse lisama vähemalt selgelt määratletud realistlikud, kuid ambitsioonikad kvantitatiivsed eesmärgid, sealhulgas sundtäitmisel olevate varade kohta, kui asjakohane. Need eesmärgid peaksid vähemalt keskpikas perspektiivis kaasa tooma viivisnõuete konkreetse vähenemise bruto- ja netosummas pärast väärtuse allahindamist. Kuigi makromajanduslike tingimuste muutuste ootustel, kui need põhinevad kindlatel välisprognosidel, võib olla oluline roll sihttasemetel määratlemisel, ei tohiks need olla viivisnõuete vähendamise eesmärkide seadmise ainus alus.

43. Krediidiasutused peaksid kehtestama eesmärgid järgmiselt:

- a) tähtaja alusel (lühiajalised (soovituslikult üks aasta), keskpikad (soovituslikult kolm aastat) ja vajaduse korral pikaajalised);
- b) põhiportfellide alusel (nt hüpoteegiga tagatud eluasemelaenu, jaetarbimine, väikesed ja keskmise suurusega ettevõtted, ettevõtted, suuretted, kommertsinnisvara);
- c) rakendamisvalikute alusel (nt „hoia“ strateegiast tagasisaadud raha, tagatiste sundtäitmised, õigusmenetluste käigus sissenõutud summad, viivisnõuete müügist saadud tulu või mahakandmised).

44. Krediidiasutuste viivisnõuete eesmärgid peaksid hõlmama vähemalt viivisnõuete absoluutse või suhtelise vähenemise prognoosi, nii bruto- kui ka netosummas pärast väärtuse allahindamist, mitte ainult üldisel alusel, vaid ka viivisnõuete põhiportfellide kaupa. Kui sundtäitmisel olev vara on olulise mahuga, tuleks määratleda sundtäitmisel oleva vara strateegia või vähemalt lisada sellise vara vähendamise eesmärgid viivisnõuete strateegiasse.

45. Viivisnõuete eesmärgid tuleks viia vastavusse konkreetsemate tegevuseesmärkidega. Lisaeesmärkidenäitajaid võib kasutada täiendavaid jälgimisnäitajaid, kui seda peetakse asjakohaseks.

#### **4.3.3 Tegevuskava**

46. Krediidiasutuse viivisnõuete strateegiat peaks toetama tegevuskava, mille määrab kindlaks, kiidab heaks ja vaatab läbi juhtorgan. Tegevuskavas peaks olema selgelt kindlaks määratud, kuidas krediidiasutus oma viivisnõuete strateegiat vähemalt ühe kuni kolme aasta jooksul praktikas rakendab (sõltuvalt vajalike meetmete laadist).

47. Viivisnõuete tegevuskava peaks sisaldama vähemalt järgmist:

- a) selged ja tähtajalised eesmärgid;
- b) portfelli põhised tegevused;
- c) juhtimiskord ja -struktuurid, sealhulgas tegevuse ja tulemustega seotud vastutus- ja aruandlusmehhanismid;
- d) kvaliteedistandardid, millega tagatakse edukad tulemused;

- e) personali- ja ressursivajadused;
- f) vajalik tehniline taristu ja tõhustamise kava;
- g) viivisnõuete strateegia rakendamise üksikasjalik ja konsolideeritud eelarve;
- h) asutusesiseste ja -väliste sidusrühmadega suhtlemise kavad (nt müügi, teeninduse ja tõhususe algatused).

48. Tegevuskavas tuleks pöörata erilist tähelepanu siseteguritele, mis võivad takistada viivisnõuete strateegia edukat elluviimist.

#### 4.4 Tegevuskava rakendamine

49. Viivisnõuete strateegia tegevuskava rakendamine peaks tuginema sobivatele poliitikatele ja menetlustele, selgele vastutusele ja asjakohastele juhtimisstruktuuridele, sealhulgas eskalatsioonimenetlusele, ning viivisnõuete realiseerimise raamistiku integreerimiseks võtmelemendina ettevõtluskultuuri peaks tegevuskava sisaldama ulatuslikke muudatuste juhtimise meetmeid.

50. Krediidiasutused peaksid juhtorganile ja pädevale asutusele õigeaegselt esitama olulised kõrvalekalded kavast koos asjakohaste parandusmeetmetega.

#### 4.5 Viivisnõuete strateegia integreerimine

51. Kuna viivisnõuete strateegia elluviimine sõltub krediidiasutuse paljudest eri valdkondadest ja need tuleb strateegia elluviimisse kaasata, tuleks viivisnõuete strateegia integreerida organisatsiooni kõigi tasemete protsessidesse, sealhulgas strateegilistesse ja operatiivsetesse, ja ka riskikomiteesse, nagu on määratletud direktiivi 2013/36/EL artikli 76 lõikes 3.

52. Koos asutuse üldstrateegia ja eelkõige direktiivi 2013/36/EL artiklis 76 määratletud riskistrateegiaga peaksid krediidiasutused kõigile asjaomastele töötajatele rõhutama ka viivisnõuete strateegia põhikomponente. See on eriti oluline juhul, kui viivisnõuete strateegia rakendamise tõttu tehakse äriprotsessides laiaulatuslikke muudatusi.

53. Krediidiasutused peaksid viivisnõuete strateegia ja tegevuskava rakendamiseks selgelt määratlema ja dokumenteerima rollid, vastutusvaldkonnad ja ametlikud aruandlusliinid.

54. Viivisnõuete realiseerimisse kaasatud töötajatele ja juhtidele tuleb anda selged individuaalsed (või meeskondlikud) eesmärgid ja motivatsiooniskeemi, mis on suunatud viivisnõuete strateegias ja tegevuskavas kokkulepitud eesmärkide saavutamisele. Et tagada personali ja juhtkonna täielik osalemine viivisnõuete vähendamises, tuleks võtta viivisnõuete eesmärgid arvesse seotud tasustamispoliitikas, karjääriarengu eesmärkides ja tulemuslikkuse jälgimise raamistikes, arvestades ka tarbijate õiglast kohtlemist. Laenude väljastamise ja/või äriüksuste töötajate ja juhtide motivatsiooniskeemis tuleks arvesse võtta ka realiseerimistegevuse

tagasisidet ja krediidasutuse riskipositsioonide kvaliteeti, et mitte motiveerida ülemääraste riskide võtmist. Mis puudutab jaenõudeid, siis tuleks tasustamispoliitika välja töötada kooskõlas EBA suunistega jaepangandustoodete müügi ja teenuste osutamisega seotud tasustamispoliitika ja -tavade kohta<sup>12</sup>.

55. Viivisnõuete strateegia kõik asjaomased komponendid peaksid olema täielikult kooskõlas äriplaani ja eelarvega ning neisse integreeritud, sealhulgas kõik tegevuskava rakendamise seotud asjakohased kulud, samuti viivisnõuete realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud.

56. Viivisnõuete strateegia peaks olema riskijuhtimisraamistikku täielikult integreeritud. Siin tuleks erilist tähelepanu pöörata järgmisele:

- a) Sisemise kapitali adekvaatsuse hindamise protsess<sup>13</sup>: kõik viivisnõuete strateegia asjaomased osad peaksid olema täielikult kooskõlas sisemise kapitali adekvaatsuse hindamise protsessiga ja sellesse integreeritud. Krediidasutused peaksid koostama kvantitatiivsed ja kvalitatiivsed hinnangud viivisnõuete arengu kohta baas- ja stressiolukorras, sealhulgas hindama mõju kapitali planeerimisele.
- b) Riskivalmiduse raamistik<sup>14</sup>: Riskivalmiduse raamistik ja viivisnõuete strateegia on omavahel tihedalt seotud. Seetõttu tuleks selgelt määratleda riskivalmiduse raamistiku parameetrid ja piirmäärad, mille on heaks kiitnud juhtorgan ja mis on kooskõlas viivisnõuete strateegia peamiste elementide ja eesmärkidega.
- c) Finantsseisundi taastamise kava<sup>15</sup>: kui viivisnõuetega seotud näitajate tasemed ja tegevused on osa finantsseisundi taastamise kavast, peaksid krediidasutused tagama, et need on kooskõlas viivisnõuete strateegia eesmärkide ja tegevuskavaga.

57. Krediidasutused peaksid tagama viivisnõuete strateegia ning tegevuskava koostamise ja rakendamise kõrgetasemelise jälgimise ja järelevalve riskijuhtimise funktsioonide poolt.

---

<sup>12</sup> Suunised jaepangandustoodete müügi ja teenuste osutamisega seotud tasustamispoliitika ja -tavade kohta (EBA/GL/2016/06).

<sup>13</sup> Nagu on määratletud Euroopa Parlamendi ja nõukogu 26. juuni 2013. aasta direktiivi 2013/36/EL (mis käsitleb krediidasutuste tegevuse alustamise tingimusi ning krediidasutuste ja investeerimisühingute usaldatavusnõuete täitmise järelevalvet) artiklis 108 (ELT L 176, 27.6.2013, lk 338).

<sup>14</sup> Nagu on kirjeldatud finantsstabiilsuse nõukogu „Mõjusa riskivalmiduse raamistiku loomise põhimõtetes”.

<sup>15</sup> Nagu on ette nähtud Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiviga 2014/59/EL, 15. mai 2014, millega luuakse krediidasutuste ja investeerimisühingute finantsseisundi taastamise ja kriisilahenduse õigusraamistik ning muudetakse nõukogu direktiivi 82/891/EMÜ ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiive 2001/24/EÜ, 2002/47/EÜ, 2004/25/EÜ, 2005/56/EÜ, 2007/36/EÜ, 2011/35/EL, 2012/30/EL ja 2013/36/EL ning määruseid (EL) nr 1093/2010 ja (EL) nr 648/2012 (ELT L 173, 12.6.2014, lk 190).

## 5. Viivisnõuete juhtimine ja seotud tegevused

---

58. Selleks et krediidasutused saaksid tõhusalt ja jätkusuutlikult tegeleda oma viivisnõuetega, tuleks kehtestada asjakohane juhtimisstruktuur ja töökord.

59. Selles punktis sätestatakse viivisnõuete realiseerimisraamistikuga seotud juhtimise ja tegevuse põhielemendid, mis hõlmavad juhtimise ja otsuste tegemise aspekte, viivisnõuete tegevusmudelit, sisekontrolli raamistikku ja viivisnõuete jälgimisprotsesse.

60. Viivisnõuete juhtimise ja seotud tegevuste rakendamisel peaksid krediidasutused võtma arvesse asjakohaseid tarbijakaitse kaalutlusi ja nõudeid ning tagama tarbijate õiglase kohtlemise.

### 5.1 Juhtimine ja otsuste tegemine

61. Krediidasutuse üldstrateegia ja selle rakendamine peaks hõlmama viivisnõuete strateegiat ja tegevuskava, mille peaks kehtestama, heaks kiitma ja läbi vaatama juhtorgan. Juhtorgan peaks eelkõige:

- a) viivisnõuete strateegia ja tegevuskava kooskõlas üldise riskistrateegiaga igal aastal heaks kiitma ja regulaarselt üle vaatama;
- b) tegema viivisnõuete strateegia rakendamise järelevalvet;
- c) kehtestama kvantitatiivsed ja kvalitatiivsed juhtimiseesmärgid ning motivatsiooniskeemid viivisnõuete realiseerimistegevuste jaoks;
- d) jälgima edusamme kvartalipõhiselt võrreldes viivisnõuete strateegias ja tegevuskavas määratletud eesmärkidega;
- e) määratlema asjakohased viivisnõuete realiseerimisotsuste heakskiitmise protsessid (suurte viivisnõuete puhul peaksid need protsessid hõlmama juhtorgani heakskiitu);
- f) heaks kiitma viivisnõuetega seotud poliitikad (sealhulgas 4. lisa loetletud poliitikad) ja protsessid, vaatama need läbi vähemalt kord aastas ja tegema vajalikud muudatused ning tagama, et töötajad mõistavad poliitikaid ja protsesse täielikult;
- g) tagama viivisnõuete juhtimisprotsesside piisava sisekontrolli, pöörates erilist tähelepanu viivisnõuete liigitamise, väärtuse languse, mahakandmise ja tagatise hindamisega seotud tegevusele ning makseraskuste tõttu restruktureerimise lahenduste jätkusuutlikkusele;
- h) omama piisavaid teadmisi ja kogemusi viivisnõuete haldamisest.



62. Juhtorgan ja kõrgem juhtkond peaksid pühendama oma kohustuste täitmisel piisavalt aega viivisnõuete realiseerimisega seotud küsimustele kooskõlas direktiivi 2013/36/EL artikliga 76, proportsionaalselt krediidasutuse viivisnõuetega seotud riskidega. Krediidasutused peaksid kehtestama ja dokumenteerima selgelt määratletud, tõhusad ja järjepidevad otsustusprotsessid koos teise kaitseliini piisava ja pideva osalusega.

## 5.2 Viivisnõuete tegevusmudel

### 5.2.1 Viivisnõuete realiseerimise üksused

63. Selleks et piisavalt vähendada mis tahes huvide konflikti viivisnõuete haldamisel ja kasutada sihipäraselt viivisnõuetega seotud teadmisi kogu organisatsioonis, peaksid krediidasutused moodustama viivisnõuete realiseerimise üksused, mis on sõltumatud laenude väljastamise tegevusest. Selline ülesannete lahusus peaks hõlmama mitte ainult kliendisuhetega seotud tegevust (nt läbirääkimised klientidega restruktureerimise lahenduste üle), vaid ka otsustusprotsessi. Seetõttu peaksid krediidasutused kaaluma viivisnõuete realiseerimisele pühendunud otsustusorganite loomist (nt viivisnõuete komitee).

64. Kui osalist kattumist laenude väljastamise protsessi otsustusorganite, juhtide või ekspertidega ei ole võimalik vältida, peaksid institutsiooniline raamistik ja sisekontroll tagama, et kõik võimalikud huvide konfliktid on piisavalt maandatud.

65. Krediidasutused peaksid kehtestama korra, millega tagatakse regulaarne tagasiside andmine laenude väljastamise üksuste ja viivisnõuete realiseerimise üksuste vahel.

66. Viivisnõuete realiseerimise üksusele sobiva struktuuri kavandamisel peaksid krediidasutused arvesse võtma oma peamiste viivisnõuete portfelli eripära, sealhulgas riskipositsiooni liiki (jaeklient, väike või keskmise suurusega ettevõtte, ettevõtte) ja tagatise liiki.

67. Homogeensete viivisnõuete jaekliendiportfellide puhul peaksid krediidasutused kaaluma viivisnõuete realiseerimise üksuste jaoks automatiseeritud protsesside väljatöötamist. Kui see on asjakohane, sõltuvalt viivisnõuete sektorilisest kontsentratsioonist, peaksid krediidasutused ettevõtete viivisnõuete portfelli puhul kaaluma kliendisuhete haldamise lähenemisviisi, kus viivisnõuete realiseerimise üksuste töötajad on sektoripõhiselt spetsialiseerunud. Füüsilisest isikust ettevõtjate ja mikroettevõtjate puhul tuleks kaaluda automatiseeritud elementide ja kliendisuhete haldamise kombinatsiooni.

68. Väiksematel ja vähem keerukatel krediidasutustel (nt need, mis on liigitatud järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi 3. või 4. kategooriasse) võivad olla oma suuruse, laadi, keerukuse ja riskiprofiiliga proportsionaalsed spetsiaalsed realiseerimisfunktsioonid. Krediidasutused peaksid tagama, et selliste funktsioonide ülesehitus takistab ja kõrvaldab viivisnõuete haldamisel huvide konflikti.

69. Proportsionaalsuse huvides võivad väiksemad ja vähem keerukad krediidasutused (nt need, mis on liigitatud järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi 3. või 4. kategooriasse)

viivisnõuete realiseerimisega seotud spetsiaalsete otsustusorganite loomise alternatiivina täita vajalikud nõuded olemasolevates krediidi- või riskikomiteedes, kuni huvide konfliktid on piisavalt maandatud.

## 5.2.2 Vastavusse viimine viivisnõuete elutsükliga

70. Tuleks luua viivisnõuete realiseerimise üksused tagamaks, et viivisnõuete realiseerimise meetmed ja laenuvõtja kaasamine on vastavuses viivisnõuete elutsükli etappidega<sup>16</sup>. Krediidiasutused peaksid viivisnõuete elutsükli eri etappide ja ka eri portfelli jaoks (kui asjakohane) looma erinevad viivisnõuete realiseerimise üksused. Piisavat tähelepanu tuleks pöörata kõigile asjaomastele nõuete realiseerimise etappidele ja need peaksid olema varustatud piisavalt spetsialiseerunud personaliga.

71. Krediidiasutused peaksid arvesse võtma viivisnõuete elutsükli järgmisi etappe, arvestades samas ka toodete eripära ja maksevõlgnevuste laadi:

- a) Varajased võlgnevused (tasumise tähtaeg ületatud kuni 90 päeva)<sup>17</sup>: selle etapi jooksul tuleks keskenduda laenuvõtja esmasele kaasamisele, et võlg varakult sisse nõuda ja koguda teavet laenuvõtja olukorra üksikasjalikuks hindamiseks (nt rahaline seis, laenu dokumentide seis, tagatise olukord, koostöö tase jms). Kõige sobivam realiseerimisstrateegia peaks lõppkokkuvõttes tulenema riskipositsiooni ja tagatise liigist; see võib hõlmata makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, mis on lühiajalise kestusega ja mida saab vajaduse korral kohaldada (sealhulgas selle esialgse perioodi jooksul, kui asjakohane), et stabiliseerida laenuvõtja finantsseisund enne sobiva realiseerimisstrateegia kehtestamist. Lisaks peaks krediidiasutus – kui asjakohane – otsima võimalusi oma positsiooni parandamiseks, võttes samal ajal arvesse tarbijate õigusi ja huve (nt allkirjastades uued laenu dokumentid, parandades lunastamata tagatiste olukorda, minimeerides rahalekkeid, võttes võimaluse korral täiendavaid tagatisi). Spetsiaalne võlgnevuste haldamise poliitika peaks sisaldama juhiseid viivisnõuete realiseerimise menetluste ja vastutusosalade kohta, sealhulgas millal alustada üleandmisega.
- b) Hilised võlgnevused / makseraskuste tõttu restruktureerimine: krediidiasutused peaksid selles etapis rakendama ja vormistama laenuvõtjatega makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed. Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid tuleks rakendada ainult juhul, kui krediidiasutus on veendunud, et laenuvõtja on võimeline tagasimakseid tegema. Restruktureerimisvõimaluse jätkusuutlikkuse hindamisel peaksid krediidiasutused vastavalt vajadusele arvesse võtma direktiivi 2014/17/EL<sup>18</sup> artikli 28 sätteid ja muid tarbijaid kaitsvaid õigusnorme. Suurenenud riski tõttu tuleks makseraskuste tõttu restruktureerimise meetet

<sup>16</sup> See hõlmab ka varasid, mida ei ole liigitatud viivisnõuete hulka, nagu näiteks varajased võlgnevused, makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded ja sundtäitmisel olevad varad, millel on viivisnõuete realiseerimise protsessis oluline roll.

<sup>17</sup> Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded võivad sõltuvalt keerukusest kuuluda kas varajaste võlgnevuste või viivisnõuete realiseerimise üksuste alla.

<sup>18</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediitidelepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (ELT L 60, 28.2.2014, lk 34).

jälgida vähemalt ühe aasta jooksul kooskõlas komisjoni rakendusmäärusega (EL) nr 680/2014, enne kui selle saab lõpuks viivisnõuete realiseerimise üksusest välja viia, kui täiendavaid viivisnõuetele osutavaid asjaolusid ei ole täheldatud.

- c) Likvideerimine / võlgade sissenõudmine / õigusmenetlused / sundtäitmine: kui laenuvõtja finantsseisundi või koostöötaseme tõttu ei ole leitud makseraskuste tõttu restruktureerimise jätkusuutlikku lahendust, peaksid krediidasutused läbi viima erinevate likvideerimisvariantide kulude-tulude analüüsi, mis hõlmab ka kohtumenetlusi ja kohtuväliseid menetlusi, võttes arvesse ka laenuvõtja huve. Selle analüüsi põhjal peaksid krediidasutused kiiresti jätkama valitud likvideerimisvariandiga, mida toetavad õiguslikud ja ärilise likvideerimise alased teadmised. Krediidasutused, kes kasutavad ulatuslikult väliseksperte, peaksid tõhusa ja mõjusa likvideerimismenetluse jaoks tagama piisavad sisekontrollimehhanismid. Sellega seoses tuleks erilist tähelepanu pöörata viivisnõuetele, mis on olnud selles kategoorias pikka aega. Spetsiaalne võlgade sissenõudmise poliitika peaks sisaldama likvideerimismenetluste suuniseid.

72.Sundtäitmisel olevate varade haldamine (või muude viivisnõuete täitmisest tulenevate varade haldamine): tagatise sundtäitmist alustatakse tavaliselt pärast seda, kui krediidasutuse muud katsed tasumata summad sisse nõuda on ebaõnnestunud. Krediidasutus peaks olema kehtestanud poliitika, mis kirjeldab sundtäitmisel olevate varade sissenõudmise protsessi ja hõlmab eelkõige sundtäitmise etappe, tagatise hindamist ja eri liiki tagatiste realiseerimist asjakohaste vahendite abil.

### 5.2.3 Riskipositsioonide rühmitamine

73.EBA krediidiriski juhtimise tavade ja eeldatava krediidikahju arvestamise suunised<sup>19</sup> kirjeldavad krediidasutuste poliitikat ühiste krediidiriski tunnustega positsioonide rühmitamisel. Tuleks luua homogeenised portfellid, et kohandada käsitlus konkreetset viivisnõuetega. Krediidasutused peaksid kaaluma iga portfelli jaoks kohandatud protsesside kavandamist, kusjuures iga portfelli haldab eraldi eksperdirühm. Viivisnõuete portfelle tuleks analüüsida suure detailsusega, mille tulemuseks on laenuvõtjate selgelt määratletud alamportfellid. Nende analüüside jaoks peaksid krediidasutused välja töötama asjakohased juhtimisteabesüsteemid ja tagama piisavalt kõrge andmekvaliteedi.

74.Loetelu võimalikest valikukriteeriumidest, mille alusel rühmitatakse jaeviivisnõuded portfellidesse, on esitatud lisa 1.

75.Ettevõtete viivisnõuete portfellide puhul tuleks rühmitamist varaklassi või sektori alusel (nt kommertsinnisvara, maa ja arendus, laevandus, kaubandusettevõtted) pidada viivisnõuete realiseerimise üksuste spetsialiseerumisel põhiteguriks. Seejärel tuleks need portfellid täiendavalt jagada viivisnõuete strateegia ja finantsraskuse suuruse alusel, et tagada realiseerimistegevuste piisav fokuseeritus.

---

<sup>19</sup> Suunised krediidasutuste krediidiriski juhtimise tavade ja eeldatava krediidikahju arvestamise kohta (EBA/GL/2017/06).

#### 5.2.4 Personaliressursid

76. Krediidiasutused peaksid kehtestama asjakohase organisatsioonilise raamistiku, mis sobib nende ärimudeliga ja võtab arvesse neid ohustavaid riske, sealhulgas viivisnõuetest tulenevaid riske. Seepärast peaks krediidiasutuse juhtkond asjakohaselt ja proportsionaalselt jagama tähelepanu ja ressursse viivisnõuete realiseerimisele ja seonduvate protsesside sisekontrollile.
77. Juhtimise ja ressursside jagamine väärtusahela teiste osadega (nt laenude väljastamine) tuleks enne realiseerimise teostamist hoolikalt läbi vaadata, et vältida huvide konflikte ja tagada piisav spetsialiseerumine, nagu eespool kirjeldatud.
78. Tuginedes punktis 4.2.1 osutatud krediidiasutuse viivisnõuete enesehinnangu suutlikkusalastele tulemustele, peaksid krediidiasutused korrapäraselt läbi vaatama oma viivisnõuete realiseerimisega seotud sise- ja välisressursside piisavuse ning kõrvaldama õigeaegselt kõik personaliga seotud puudujäägid. Kuna realiseerimisega võivad kaasned olulised nõuded ressurssidele, peaksid krediidiasutused kaaluma, kas poleks asjakohane kasutada viivisnõuete realiseerimise meetmete jaoks tähtajalisi lepinguid, asutusesisest/välis tegevuse edasiandmist või ühissettevõtteid. Lõplik vastutus nende tegevuste eest jääb siiski krediidiasutusele. Tegevuse edasiandmise korral peaksid krediidiasutused tagama, et see on korraldatud kohaldatavate õigusaktide või regulatiivsete nõuete kohaselt.
79. Krediidiasutused peaksid kooskõlas ESMA ja EBA ühiste suunistega juhtorgani liikmete ja võtmeisikute sobivuse hindamise kohta<sup>20</sup> omandama asjakohased erialateadmised, mida on vaja viivisnõuete kindlaksmääratud tegevusmudeli ning viivisnõuete realiseerimise üksuste ja sisekontrolli funktsiooni jaoks. Viivisnõuete realiseerimisega seotud olulisi ülesandeid täitvatel töötajatel peavad olema viivisnõuete seotud erialateadmised ja kogemused. Krediidiasutused peaksid rakendama asjakohast ja sihtotstarbelist viivisnõuete koolitust, sealhulgas tarbijakaitse valdkonnas, ning koostama töötajate arengukavad, et omandada olemasolevaid talente kasutades asutusesisesed erialateadmised.
80. Kui ei osutu võimalikuks või tõhusaks omandada erialateadmisi ja luua taristut asutuse sees, peaks viivisnõuete realiseerimise üksustel olema lihtne juurdepääs sõltumatutele kvalifitseeritud välisressurssidele (nt kinnisvara hindajad, õigusnõustajad, äriplaneerijad, valdkonna eksperdid) või spetsiaalsetele viivisnõudeid teenindavatele ettevõtetele.
81. Kooskõlas üldise viivisnõuete strateegia ja tegevusplaaniga peaks krediidiasutus võtma tarvitusele viivisnõuete realiseerimise üksuste vajadustele kohandatud hindamissüsteemi. Hindamissüsteem tuleks kavandada kooskõlas EBA usaldusväärse tasustamispoliitika suuniste<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> ESMA ja EBA ühised suunised juhtorgani liikmete ja võtmeisikute sobivuse hindamise kohta vastavalt direktiivile 2013/36/EL ja direktiivile 2014/65/EL (EBA/GL/2017/12).

<sup>21</sup> Suunised usaldusväärse tasustamispoliitika kohta kooskõlas direktiivi 2013/36/EL artikli 74 lõikega 3 ja artikli 75 lõikega 2 ning avalikustamise kohta kooskõlas määruse (EL) nr 575/2013 artikliga 450 (EBA/GL/2015/22).

ja direktiivi 2014/17/EL<sup>22</sup> artikli 7 sätetega ning jaenõuete puhul EBA suunistega jaepangandustoodete müügi ja teenuste osutamisega seotud tasustamispoliitika ja -tavade kohta<sup>23</sup>. Hindamissüsteem peaks põhiliselt olema seotud krediidasutuse viivisnõuete eesmärkide kvantitatiivsete elementidega, kuid võib sisaldada ka kvalitatiivseid elemente (tehnilise suutlikkuse tase, mis on seotud finantsteabe ja saadud andmete analüüsi, ettepanekute struktureerimise, soovitude kvaliteedi või restruktureeritud juhtumite jälgimisega, samuti mõjusad läbirääkimisoskused). Viivisnõuete realiseerimise üksuse töötajate tulemuslikkust tuleks korrapäraselt jälgida ja mõõta nende eesmärkide suhtes vastavalt vajadusele kas individuaalselt või meeskonna tasandil.

82. Juhtorgani ja asjaomaste juhtide tulemuslikkuse mõõtmise raamistik peaks sisaldama konkreetseid näitajaid, mis on seotud krediidasutuse viivisnõuete strateegias ja tegevusplaanis määratletud eesmärkidega. Nende näitajate osakaal üldises tulemuslikkuse mõõtmise raamistikus peaks olema proportsionaalne krediidasutuse viivisnõuete seotud probleemide raskusastmega.

83. Krediidasutused peaksid tasustamispoliitika ja motivatsiooniskeemi abil julgustama varajaste hoiatuste signaalide ja näitajate kasutamist, et tõhusalt tuvastada kliendid, kellel on oht võlgnevusse jääda, ning sellega mõjusalt vähendada viivisnõuete sissevoolu.

#### 5.2.5 Tehnilised vahendid

84. Piisava tehnilise taristu osas peaksid krediidasutused tagama, et kõiki viivisnõuete seotud andmeid säilitatakse keskselt töökindlates ja turvalistes IT-süsteemides ning et need andmed on täielikud ja ajakohased kogu viivisnõuete realiseerimise protsessi jooksul.

85. Piisav tehniline taristu peaks võimaldama viivisnõuete realiseerimise üksustel:

- a) pääseda ligi kõigile asjakohastele andmetele ja dokumentidele, sealhulgas:
  - i. värskete teabele viivisnõuete ja varajaste võlgnevustega laenuvõtjate kohta, sealhulgas automatiseeritud teavitustele;
  - ii. teabele laenuvõtja või seotud klientide riskipositsiooni, tagatiste ja garantiide kohta;
  - iii. jälgimisvahenditele, millel on infotehnoloogiline suutlikkus jälgida makseraskuste tõttu restruktureerimise tulemuslikkust ja mõjusust;
  - iv. realiseerimistegevuste ja laenuvõtjaga suhtlemise seisule ning kokkulepitud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete üksikasjadele;

---

<sup>22</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (ELT L 60, 28.2.2014, lk 34).

<sup>23</sup> Suunised jaepangandustoodete müügi ja teenuste osutamisega seotud tasustamispoliitika ja -tavade kohta (EBA/GL/2016/06).

- v. sundtäitmisel olevale varale, kui asjakohane;
  - vi. laenu ja tagatise jälgitavatele rahavoogudele;
  - vii. alusteabe allikatele ja täielikele alusdokumentidele;
  - viii. kesksetele krediidiregistritele, kinnistusregistritele ja muudele välistele andmeallikatele, kui asjakohane;
- b) tõhusalt menetleda ja jälgida viivisnõuete realiseerimistegevusi, sealhulgas:
- i. automatiseeritud töövooge kogu viivisnõuete elutsükli jooksul;
  - ii. laenude staatuse automatiseeritud jälgimisprotsessi, millega tagatakse viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete korrektne märgistamine;
  - iii. integreeritud hoiatussignaale;
  - iv. automaatset kvantitatiivset aruandlust kogu viivisnõuete elutsükli jooksul, mis on aluseks analüüsidele, mis tuleb esitada viivisnõuete realiseerimise üksuse juhtkonnale, juhtorganile ja teistele asjaomastele juhtidele, samuti järelevalveasutusele;
  - v. viivisnõuete realiseerimise üksuste, allrühmade ja ekspertide realiseerimistegevuste tulemuslikkuse analüüsi (nt taastamis-/edukusmäär, krediidipikenduse teave, pakutud restruktureerimisvõimaluste mõjususe, raha kogumise määr, varade taastamise määrade aastakäigu analüüsid, lubaduste säilitamise määr kõnekeskuses jms);
  - vi. portfelli, alamportfelli, kohortide ja üksikute laenuvõtjate arengut;
- c) määratlada, analüüsida ja mõõta viivisnõudeid ning vastavaid laenuvõtjaid:
- i. kajastada viivisnõudeid ja mõõta väärtuse langust;
  - ii. teha sobivaid viivisnõuete portfelli analüüse iga laenuvõtja kohta ja säilitada tulemused;
  - iii. toetada laenuvõtjate isikuandmete, finantsseisundi ja tagasimaksevõime hindamist vähemalt mittekeerukate laenuvõtjate puhul;
  - iv. teha arvutusi, mis kajastavad i) nüüdispuhasväärtust ja ii) iga laenuvõtja kohta koostatud iga restruktureerimisvariandi ja/või mis tahes asjakohaste õigusaktide (nt sundmüügiõiguse, maksejõuetusõiguse) alusel koostatud võimaliku restruktureerimiskava mõju krediidasutuse kapitalipositsioonile.

86. Tehnilise taristu asjakohasust, sealhulgas andmekvaliteeti, peaks regulaarselt hindama sõltumatu sise- või välisauditi funktsioon.

### 5.3 Kontrolliraamistik

87. Juhtorgan peaks vastutama sisekontrolli raamistiku loomise ja selle asjakohasuse ja mõjususe järelevalve eest. Eelkõige tuleks viivisnõuete realiseerimise raamistiku jaoks luua tõhusad ja mõjusad sisekontrolliprotsessid, et tagada täielik kooskõla ühelt poolt viivisnõuete strateegia ja tegevuskava ning teiselt poolt krediidasutuse üldise äristrateegia, sealhulgas viivisnõuete strateegia ja tegevuskava ning riskivalmiduse vahel.

88. Sisekontrolli funktsioonid peaksid korrapäraselt esitama juhtorganile kirjalikke aruandeid viivisnõuete haldamise kohta, milles on välja toodud olulised tuvastatud puudused. Need aruanded peaksid sisaldama iga uue olulise tuvastatud puudusega seotud riske, mõjuanalüüsi, soovitusi ja võetavaid parandusmeetmeid. Vajadusel peaks sisekontrolli funktsiooni juhtidel olema ligipääs järelevalvefunktsiooni täitvale juhtorganile ja võimalus sellele otse aru anda, et tõstatada probleeme ja, kui see on asjakohane, hoiatada järelevalvefunktsiooni konkreetsetest arengutest, mis asutust mõjutavad või võivad mõjutada. See ei tohiks takistada sisekontrolli funktsiooni juhtide aruandlust tavapärase aruandlusliinide kaudu.

89. Juhtorgan peaks sisekontrolli funktsiooni tähelepanekute põhjal tegema õigeaegselt ja mõjusalt järelkontrolli ning nõudma asjakohaseid parandusmeetmeid. Tuleks kehtestada järelduste ja võetud parandusmeetmete ametliku järelkontrolli protsess.

90. Sisekontrolli raamistik peaks vastavalt EBA sisejuhtimise suunistele<sup>24</sup> hõlmama kõiki kolme kaitseliini. Et vältida lünki või kattumisi, tuleks selgelt määrata ja dokumenteerida erinevate osalevate funktsioonide rollid. Nii teise kui ka kolmanda liini tegevuste põhitulemused ja kehtestatud maandamismeetmed ning nende vajadustega seotud edusammud tuleks regulaarselt esitada juhtorganile.

91. Kontrolliraamistiku rakendamisel peaksid suuremad ja keerukamad krediidasutused kohaldama kõiki kolme kaitseliini; teine kaitseliin ei pea olema loodud spetsiaalselt viivisnõuete jaoks ja seda võib täita krediidiriski (kontrolli) funktsioon.

92. Kontrolliraamistiku rakendamisel ei pea väiksematel ja vähem keerukatel krediidasutustel (nt asutused, mis on liigitatud järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi 3. või 4. kategooriasse) tingimata olema kolm täieõiguslikku viivisnõuete kaitseliini, kuid nad peavad tagama, et igasugune huvide konflikt on piisavalt maandatud.

---

<sup>24</sup> Suunised sisejuhtimise kohta vastavalt direktiivile 2013/36/EL (EBA/GL/2017/11).

### 5.3.1 Esimese kaitseliini kontrollitegevused

93. Krediidiasutused peaksid tagama, et esimene kaitseliin on kaasatud tegevusüksuste menetlustesse ja protsessidesse, eelkõige viivisnõuete realiseerimise üksustes, mis tegelikult omavad ja juhivad krediidiasutuse viivisnõuete realiseerimisega seotud riske.

94. Selleks et tagada asjakohaste kontrollimehhanismide rakendamine, peaks krediidiasutustel olema viivisnõuete realiseerimise raamistikku reguleeriv sisepoliitika. Tegevusüksuste juhid tagavad sisepoliitika rakendamise, sealhulgas selle kaasamise IT-protsessidesse. Käesolevate suuniste 4. lisas on esitatud viivisnõuete raamistiku poliitika põhielemendid, mida krediidiasutused peaksid rakendama.

### 5.3.2 Teise kaitseliini kontrollitegevused

95. Teine kaitseliin peaks pidevalt kontrollima, kas esimeses kaitseliinis hallatakse viivisnõudeid kavakohaselt. Teise kaitseliini kontrollifunktsioonide nõuetekohaseks täitmiseks peaksid nad olema võimalikult sõltumatud äritegevuse funktsioonidest, sealhulgas viivisnõuete realiseerimise üksustest, ning neil peaks olema piisavalt ressursse. Neil peaks olema piisav arv kvalifitseeritud töötajaid. Töötajate kvalifikatsiooni tuleks pidevalt ümber hinnata ning personal peaks vajadusel saama koolitust.

96. Teine kaitseliin kontrollib riskijuhtimismeetmete rakendamist viivisnõuete realiseerimise üksustes ja peaks pöörama erilist tähelepanu järgmisele:

- a) viivisnõuetega seotud riskide jälgimine ja mõõtmine detailsel ja koondtasemel, sealhulgas seoses sisemise/regulatiivse kapitali adekvaatsusega;
- b) üldise viivisnõuete tegevusmudeli ja selle elementide (nt viivisnõuete realiseerimise üksuse juhid/personal, tegevuse edasiandmise/teeninduskord, viivisnõuete vähendamise eesmärgid ja varajase hoiatamise mehhanismid) tulemuslikkuse hindamine;
- c) kogu viivisnõuete töötlemise, jälgimise ja aruandluse (sise- ja välisaruanne), makseraskuste tõttu restruktureerimise, väärtuse languse, mahakandmise, tagatise väärtuse hindamise ja viivisnõuete aruandluse kvaliteedi tagamine (selle rolli täitmiseks peaks teise kaitseliini funktsioonidel olema piisavalt volitusi, et ennetavalt sekkuda individuaalsete realiseerimislahenduste rakendamisse);
- d) kontrollimine, kas viivisnõuetega seotud protsessid on kooskõlas sisepoliitika ja avalike suunistega, eelkõige seoses viivisnõuete liigitamise, reserve loomise, mahakandmise, tagatiste hindamise, makseraskuste tõttu restruktureerimise ja varajase hoiatamise mehhanismidega.

97. Ka riskikontrolli ja vastavuskontrolli funktsioonid peaksid andma juhiseid viivisnõuetega seotud poliitika ja menetluste kavandamise ja läbivaatamise ning viivisnõuete realiseerimise üksustes



kehtestatud kontrollitegevuste kohta. Need funktsioonid tuleks kaasata poliitika kujundamisse ja läbivaatamisse, enne kui juhtorgan selle heaks kiidab.

### 5.3.3 Kolmanda kaitseliini kontrollitegevused

98. Kolmandal kaitseliinil — sõltumatul siseauditi funktsioonil — peaks olema piisavad teadmised viivisnõuete realiseerimise kohta, et teha regulaarset kontrolli viivisnõuete raamistiku tõhususe ja mõjususe, sealhulgas esimese ja teise liini kontrollitegevuste üle.

99. Viivisnõuete raamistikuga seoses peaks siseauditi funktsioon viima läbi vähemalt regulaarseid hindamisi, et jälgida viivisnõuete poliitika (vt 4. lisa) ja käesolevate suuniste järgimist. See peaks hõlmama ka juhuslikke, etteteatamata kontrole ja krediiditoimikute kontrolli.

100. Läbiviidavate kontrollide sageduse, ulatuse ja mahu kindlaksmääramisel peaksid krediidasutused arvesse võtma viivisnõuete taset ja seda, kas hiljutised auditid on tuvastanud olulisi eeskirjade eiramisi ja puudusi.

101. Sisekontrolli tulemuste põhjal peaks siseauditi funktsioon andma juhtorganile soovitusi, et juhtida nende tähelepanu võimalikele parandustele.

## 5.4 Viivisnõuete ja nende realiseerimistegevuste jälgimine

102. Järelevalvesüsteemid peaksid põhinema viivisnõuete strateegias heakskiidetud viivisnõuete eesmärkidel ja tegevuskaval, millest seejärel tuletatakse viivisnõuete realiseerimise üksuste tegevuseesmärgid, kasutades krediidiriski hinnastamise ja reserve loomise tagasiside mehhanisme. Tuleks välja töötada viivisnõuete seotud tulemuslikkuse põhinäitajate raamistik, et võimaldada juhtorganil ja teistel asjaomastel juhtidel edusamme mõõta.

103. Krediidasutused peaksid määratlema ja jälgima viivisnõuete seotud tulemuslikkuse põhinäitajaid. Viivisnõuete seotud tulemuslikkuse põhinäitajad peaksid hõlmama muu hulgas (vt ka 2. lisa):

- a) viivisnõuete parameetreid;
- b) laenuvõtja kaasamist ja raha kogumist;
- c) makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid;
- d) likvideerimismeetmeid;
- e) muid meetmeid (nt viivisnõuete seotud kasumi ja kahjumi kirjed, sundtäitmisel olev vara, tegevuste edasiandmine).

#### 5.4.1 Viivisnõuete parameetrid

104. Krediidiasutused peaksid oma raamatupidamises tähelepanelikult jälgima viivisnõuete ja makseraskuste tõttu struktureeritud nõuete suhtelist ja absoluutset taset, samuti sundtäitmisel olevaid varasid (või muid viivisnõuetega seotud tegevustest tulenevaid varasid) ning varajasi maksevõlgnevusi.
105. Krediidiasutused peaksid teostama neid jälgimistegevusi tehingu/laenuvõtja tasandil ja portfelli või alamportfelli tasandil, kui asjakohane, võttes arvesse selliseid aspekte nagu tegevussuund, laenuvõtja segment, geograafiline piirkond, tooted, kontsentratsioonirisk, tagatuse tase ja antud tagatise liik ning võla teenindamise suutlikkus.
106. Krediidiasutused peaksid jälgima viivisnõuete väärtuse langust, et esitada juhtorganile põhjalik teave kaetuse kohta. Analüüs peaks sisaldama koondandmeid, samuti andmeid erinevate viivisnõuete portfellide tasemel. Viivisnõuete portfellide valikul tuleks arvesse võtta selliseid aspekte nagu riskipositsiooni liik, sealhulgas tagatud/tagamata, tagatise liik ja garantiid, geograafiline piirkond, aastate arv alates viivisnõudeks liigitamisest, taastumisaeg ning tegevuse jätkuvuse ja katkemise põhimõtte kasutamine. Tuleks jälgida ka kaetuse muutusi ja vähenemine selgelt lahti seletada.
107. Krediidiasutused peaksid võrdlema viivisnõuete suhtarvu ja kaetuse näitajaid võrreldavate partnerite kättesaadavate näitajatega, et anda juhtorganile selge ülevaade konkurentsiseisundist ja võimalikest puudustest.
108. Krediidiasutused peaksid jälgima kõrvalekaldeid eelarvest, et juhtorgan saaks aru, mis põhjustab olulisi kõrvalekaldeid kavast.
109. Viivisnõuete sissevoolu ja väljavoolu põhinäitajad tuleks esitada juhtorganile regulaarses aruandluses, sealhulgas viivisnõuete hulka arvamised ja neist välja arvamised, makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded, katseajal olevad viivisnõuded, nõuetekohaselt teenindatavad makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded ja varajased maksevõlgnevused (tasumise tähtaeg ületatud  $\leq 90$  päeva).
110. Krediidiasutused peaksid kaaluma reitingute muutmise maatriksite kasutamist, mille abil jälgitakse nõuete liikumist viivisnõuete hulka ja neist välja.
111. Krediidiasutused peaksid prognoosima reitingute muutumise määrasid ja nõuetekohaselt teenindatavate nõuete kvaliteeti kuude lõikes, nii et meetmeid saaks prioriseerida ja viivitamata rakendada, et takistada portfelli kvaliteedi halvenemist. Reitingute muutmise maatriksid saab täiendavalt jagada riskipositsiooni liigi (hüpoteegiga tagatud eluasemelaenu, tarbijakrediidid, kinnisvara), äriüksuste või muude alamportfellide kaupa, et teha kindlaks, kas liikumise põhjustaja on konkreetne alamportfell.
112. Oma järelevalvetegevuses peaksid krediidiasutused kasutama asutusesisest teavet (nt sisemised hindamissüsteemid) ja välisteavet (nt reitinguagentuurid, krediidibürood,

spetsialiseeritud sektoripõhised uuringud või konkreetsete geograafiliste piirkondade makromajanduslikud näitajad) ning see peaks viitama konkreetsele ajahetkele või vaatlusperioodile. Sellise sise- ja välisteabe näited on esitatud 3. lisas.

#### 5.4.2 Laenuvõtja kaasamine ja raha kogumine

113. Kui viivisnõuete realiseerimise üksused on loodud, tuleks üksuste või töötajate tõhususe hindamiseks rakendada tulemuslikkuse põhinäitajaid ja võrrelda neid keskmise tulemuslikkuse ja/või standardsete võrdlusnäitajatega. Kui selliseid näitajaid ei ole või need ei ole kättesaadavad, tuleks peamiste tegevustulemuste jälgimiseks võrrelda saavutatud tulemusi krediidasutuse viivisnõuete tegevuskavas seatud eesmärkidega.

#### 5.4.3 Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed

114. Viivisnõuete mõju kõrvaldamiseks või piiramiseks peaksid krediidasutused uurima võimalust kasutada makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid. Krediidasutused peaksid jälgima makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete kaht aspekti – tõhusust ja mõjusust. Punktis 7 on täpsustatud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamisega seotud nõuded.

115. Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete põhieesmärk peaks olema laenuvõtja jätkusuutliku nõuetekohase tagasimaksestaatus taastamine, arvestades võlgnetavat summat ja minimeerides oodatava kahjumi. Selle eesmärgi saavutamiseks tuleks arvesse võtta tarbijate õiglase kohtlemise ja võimalike kohalduvate tarbijakaitse nõuete täitmise olulisust. Krediidasutus peaks jälgima makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete kvaliteeti tagamaks, et neid ei kasutata väärtuse languse ega riskipositsiooni ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistamise edasilükkamiseks. Jälgimine peaks hõlmama nii nõuetekohaselt teenindatavate nõuete kui ka viivisnõuete restruktureerimise meetmeid.

#### 5.4.4 Likvideerimismeetmed

116. Isegi kui jätkusuutlikku restruktureerimise lahendust ei ole võimalik leida, peaksid krediidasutused viivisnõude siiski lahendama. Lahenduseks võib olla õigusmenetluste algatamine, varade sundtäitmine, võla vahetamine varade/aktsiate vastu, laenuvõimaluste võõrandamine müügi teel, ülekandmine varahaldusettevõtjale või väärtpaberistamine. Kui kinnisvara sundvõõrandamisest saadud hind mõjutab tarbija võlgnetavat summat, peaksid krediidasutused likvideerimismeetme ja järgmiste sammude üle otsustamisel asjakohasel määral arvesse võtma direktiivi 2014/17/EL<sup>25</sup> artikli 17 lõike 5 sätteid.

---

<sup>25</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (ELT L 60, 28.2.2014, lk 34).

117. Krediidasutused peaksid jälgima likvideerimistegevust, et töötada välja strateegiad ja poliitikad. Krediidasutused peaksid teostama võõrandamise üle järelevalvet ja jälgima realiseeritud müügi-/siirdehindu bilansiliste netomaksumuste suhtes.
118. Krediidasutused peaksid jälgima õigusasjade ja sundtäitmise juhtumite mahtusid ja sissenõudmismäärasid. Tulemuslikkust tuleks mõõta seatud eesmärkide alusel, võttes arvesse kuude/aastate arvu ja asutusele tekkinud kahju. Tegelik kahjumäär jälgimisel eeldatakse, et asutused koostavad iga laenuportfelli kohta varasemate perioodide aegread, et toetada eeldusi, mida kasutatakse väärtuse languse läbivaatamisel ja stressitestide tegemisel.
119. Tagatise või muud liiki garantiiga kaetud riskipositsioonide korral peaksid krediidasutused jälgima tagatise likvideerimiseks või garantii jõustamiseks vajalikku aega. Krediidasutused peaksid jälgima likvideerimisel ka võimalikke sündmüügi väärtuskärpeid ja teatavate turgude (nt kinnisvaraturud) arengut, et saada ülevaade võimalikest sissenõudmismääradest.
120. Sundtäimisest ja muudest õigusmenetlustest tulenevate sissenõudmismäärade jälgimine peaks aitama krediidasutustel usaldusväärselt hinnata, kas sundtäitmise otsus võimaldab suuremat nüüdispuhasväärtust kui makseraskuste tõttu restruktureerimise võimaluse kasutamine. Sundtäitmise sissenõudmismääradega seotud andmeid tuleks pidevalt jälgida ja arvesse võtta krediidasutuste võlgade sissenõudmise / juriidiliste portfelli strateegiates võimalike muudatuste tegemisel.
121. Krediidasutused peaksid jälgima ka hiljuti lõppenud õigusmenetluste keskmist kestust ja neist lõppenud menetlustest saadud keskmisi sissenõutud summasid (sh seotud sissenõudmiskulusid).
122. Krediidasutused peaksid hoolikalt jälgima juhtumeid, kus võlg vahetatakse laenuvõtja vara või omakapitali vastu, kasutades vähemalt mahunäitajaid varaliikide kaupa, ning tagama, et järgitakse mis tahes asjakohastes riiklikes õigusaktides kehtestatud osalusi käsitlevaid piiranguid. Selle lähenemisviisi kasutamist makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmena peaks toetama asjakohane äriplaan, mis piirdub varadega, millega seoses asutusel on piisavad teadmised ja turg reaalselt võimaldab kindlaksmääratud väärtuse varast mahaarvamist lühikeses kuni keskpikas perspektiivis. Samuti peaks asutus tagama, et vara hindavad kvalifitseeritud ja kogenud hindajad.

#### **5.4.5 Muud jälgitavad aspektid**

123. Krediidasutused peaksid jälgima viivisnõuetest tulenevat intressitulu ja oma juhtorganitele sellest aru andma. Lisaks tuleks eristada tegelikult saadud viivisnõuete intressimakseid nendest, mida tegelikult kätte ei saadud. Samuti tuleks jälgida kahju allahindluse arengut ja selle põhjuseid.
124. Kui sundtäitmine on osa krediidasutuse viivisnõuete strateegiast, siis tuleks oluliste varaliikide arvesse võtmiseks lisaks piisavalt detailsel tasemel jälgida, kui suur on sundtäitmisele pööratud varade (või muude viivisnõuetest tulenevate varade) maht, vananemine, kaetus ja voog. Jälgida

tuleks sundtäitmisel olevate varade tulemuslikkust eelnevalt määratletud äriplaani seisukohast ning sellest tuleks aru anda juhtorganile ja teistele asjaomastele juhtidele koondtasandil.

## 6. Makseraskuste tõttu restruktureerimine

---

125. Krediidasutused peaksid riskijuhtimises kasutama makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete määratlusi, mis on sätestatud komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas. Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete eesmärk peaks olema laenuvõtja jätkusuutliku nõuetekohase tagasimaksestaatuse taastamine, arvestades võlgnetavat summat ja minimeerides oodatava kahjumi. Otsustades, mis samme astuda või makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid võtta, peaksid krediidasutused võtma arvesse tarbijate huve ja järgima tarbijakaitse nõudeid, sealhulgas neid, mis on sätestatud direktiivi 2014/17/EL<sup>26</sup> artiklis 28 ja EBA suunistes võlgnevuste ja turulepääsu piiramise kohta<sup>27</sup>. Krediidasutused peaksid jälgima makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete tõhusust ja mõjusust.

126. Selles punktis sätestatakse makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete juhtimise ja seotud tegevuste põhielemendid.

### 6.1 Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed ja nende jätkusuutlikkus

127. Krediidasutused peaksid kaaluma erinevate makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete kombineerimist, sealhulgas nii lühiajalisi kui ka pikaajalisi meetmeid vastavalt laenuvõimaluste laadile ja tähtaegadele. Krediidasutused peaksid kaaluma 5. lisas esitatud võimalike makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete loetelu.

128. Krediidasutused peaksid kasutama makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, mille tähtaeg on lühem kui kaks aastat (projektide rahastamise ja kommerts-kinnisvara ehitamise korral üks aasta), kui need meetmed ei ole suunatud tasumata võlgnevuste lahendamisele, välja arvatud juhul, kui neid meetmeid kombineeritakse makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmetega, mis on pikemad kui kaks aastat.

---

<sup>26</sup> Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2014/17/EL, 4. veebruar 2014, elamukinnisvaraga seotud tarbijakrediidilepingute kohta ning millega muudetakse direktiive 2008/48/EÜ ja 2013/36/EL ja määrust (EL) nr 1093/2010 (ELT L 60, 28.2.2014, lk 34).

<sup>27</sup> Suunised võlgnevuste ja turulepääsu piiramise kohta (EBA/GL/2015/12).

129. Krediidasutused peaksid kaaluma makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, mille kestus ei ületa kahte aastat (ja ka muid makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, kui asjakohane), kui laenuvõtja vastab järgmistele kriteeriumidele:

- a) Laenuvõtjal on toimunud tuvastatav sündmus, mis on põhjustanud ajutisi likviidsusprobleeme. Sellist sündmust tuleb ametlikult tõendada selgete tõenditega, mis näitavad, et laenuvõtja sissetulek taastub lühikese aja jooksul täielikult või suures osas, või krediidasutuse järeldusega, et pikaajaline makseraskuste tõttu restruktureerimise lahendus ei olnud võimalik üldist laadi või laenuvõtja-spetsiifilise ajutise finantsilise ebakindluse tõttu. Sel eesmärgil esitatavate tõendite vorm peaks olema proportsionaalne kõnealuse laenuvõimaluse laadi, lõpptähtaja ja väärtusega.
- b) Laenuvõtja täitis enne sündmuse toimumist oma lepingulised kohustused.
- c) Laenuvõtja on selgelt väljendanud valmisolekut teha krediidasutusega koostööd.

130. Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete lepingutingimused peaksid võimaldama krediidasutusel kokkulepitud meetmed üle vaadata ja kehtestada krediidasutuse jaoks soodsamad tingimused (seoses makseraskuste tõttu restruktureerimise või algsete lepingutingimustega), juhul kui laenuvõtja olukord paraneb; sel otstarbel tuleks lepingus märkida makseraskuste tõttu restruktureerimise meetme konkreetset muudatused, mida kohaldatakse laenuvõtja olukorra konkreetse paranemise tagajärjel. Krediidasutused peaksid kaaluma ka laenuvõtjatele, kes ei täida makseraskuste tõttu restruktureerimise lepingut, lepingutingimustesse rangete tagajärgede lisamist, nagu näiteks täiendava tagatise nõue.

#### **6.1.1 Jätkusuutlik vs jätkusuutmatu restruktureerimine**

131. Krediidasutused peaksid eristama jätkusuutlikke makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, mis aitavad vähendada laenuvõtja riskipositsiooni, ja jätkusuutmatuid makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid.

132. Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete jätkusuutlikkuse hindamisel peaksid krediidasutused arvesse võtma järgmisi tegureid:

- a) Krediidasutus suudab tõendada (tuginedes objektiivselt kontrollitavatele tõenditele), et laenuvõtja saab endale lubada makseraskuste tõttu restruktureerimise lahendust, st eeldatakse täielikku tagasimaksmist.
- b) Tasumata võlgnevus lahendatakse täielikult või suures osas ning eeldatakse, et laenuvõtja saldo väheneb keskpikas ja pikas perspektiivis märkimisväärselt.
- c) Juhul kui varem on juba makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid rakendatud, sealhulgas kõik varasemad pikaajalised makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed, peaks krediidasutus rakendama täiendavaid sisekontrollimeetmeid tagamaks, et järgnev makseraskuste tõttu restruktureerimise käsitlus vastab allpool esitatud jätkusuutlikkuse

kriteeriumidele. Nende kontrollidega tuleb tagada vähemalt riskikontrolli funktsiooni eelnev selgesõnaline teavitamine sellistest juhtumitest. Lisaks tuleks taotleda asjaomase kõrgema otsustusorgani selgesõnalist heakskiitu.

- d) Lühiajalisi makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid kohaldatakse ajutiselt ning krediidasutus suudab objektiivselt kontrollitavate tõendite alusel tõendada, et laenuvõtja suudab alates lühiajalise ajutise kokkuleppe aegumiskuupäevast tagasi maksta algse või muudetud summa täies ulatuses, võttes aluseks põhisumma ja intressi.
- e) Meede ei too kaasa mitut järjestikust samale riskipositsioonile võimaldatavat makseraskuste tõttu restruktureerimise meetet.

133. Jätkusuutlikkuse hindamine peaks põhinema laenuvõtja finantsnäitajatel ja sel ajahetkel rakendataval makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmel. Jätkusuutlikkuse hindamine peaks toimuma sõltumata makseraskuste tõttu restruktureerimise allikast. Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete allikad on muu hulgas laenuvõtja, kes kasutab lepingujärgset makseraskuste tõttu restruktureerimise klauslit, laenuvõtja ja krediidasutuse kahepoolset läbirääkimised restruktureerimise üle ning avalik makseraskuste tõttu restruktureerimise skeem, mida laiendatakse kõikidele konkreetsetes olukorras olevatele laenuvõtjatele.

## 6.2 Usaldusväärsed makseraskuste tõttu restruktureerimise protsessid

### 6.2.1 Makseraskuste tõttu restruktureerimise poliitika

134. Krediidasutused peaksid välja töötama makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete poliitika. Poliitika peaks hõlmama vähemalt järgmist:

- a) makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamise, sealhulgas vastutusalade ja otsuste tegemise protsess ja menetlused;
- b) olemasolevate makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete, sealhulgas lepingutes sisalduvate meetmete kirjeldus;
- c) teabenõuded makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete jätkusuutlikkuse hindamiseks;
- d) rakendatud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete dokumenteerimine;
- e) makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete tõhususe ja mõjususe jälgimise protsess ja parameetrid.

135. Krediidasutused peaksid korrapäraselt läbi vaatama oma makseraskuste tõttu restruktureerimise poliitika ja võimalused, mis põhinevad eri meetmete tulemuslikkuse

kollektiivsel jälgimisel, sealhulgas vaatama läbi võimalike põhjuste ja korduvate makseviivituste juhtumid.

### 6.2.2 Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete tõhusus ja mõjus

136. Krediidiasutused peaksid jälgima makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete kvaliteeti tagamaks, et neid ei kasutata riskipositsiooni ebatõenäoliselt laekuvaks tunnistamise edasilükkamiseks. Jälgimine peaks hõlmama makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, mis on seotud nii nõuetekohaselt teenindatavate nõuete kui ka viivisnõuetega, ning vahet tuleb teha makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete ja portfelli liikide vahel.

137. Krediidiasutused peaksid makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamise protsessi igas etapis mõõtma protsessi mõjusust ja jälgima otsustusprotsessi kestust ja meetmete mahtu.

138. Krediidiasutused peaksid jälgima rakendatud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete mõjusust. Jälgimise käigus tuleks mõõta makseraskuste tõttu restruktureerimise meetme edukuse määra ja seda, kas laenuvõtja muudetud lepingulised kohustused on täidetud ning kas riskipositsiooni teenindatakse nõuetekohaselt. Portfelli ja makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete liikide lõikes tuleks kasutada järgmisi parameetreid:

- a) Makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete taastamise määr ja viivisnõudeks ümberliigitatud riskipositsioonide määr: krediidiasutused peaksid varade taastamise määra kindlaksmääramiseks viima läbi aastakäigu analüüsid ja jälgima makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete käitumist alates muutmise kuupäevast. Eraldi analüüs tuleks teha taastatud riskipositsioonide kohta, mille suhtes kohaldatakse makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, ja nende kohta, mille suhtes meetmeid ei kohaldata.
- b) Raha kogumise määr: krediidiasutused peaksid teostama järelevalvet makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuetest kogutud raha üle.
- c) Mahakandmine: kui makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamine toob kaasa osalise mahakandmise, peaksid krediidiasutused registreerima ja kontrollima neid riskipositsioone heakskiidetud kahjumieelarve alusel. Tagastamatuks loetavate riskipositsioonide mahakandmise otsusega seotud nüüdispuhasväärtuses kahjumit tuleks jälgida varade taastamise määra alusel.

139. Krediidiasutused peaksid jälgima makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmetega seotud näitajaid, kasutades mõttekat jaotust, mis võiks hõlmata võlgnevuste liiki ja kestust, riskipositsiooni liiki, sissenõudmise tõenäosust, riskipositsioonide suurust või sama laenuvõtja või omavahel seotud klientide rühma riskipositsioonide kogusummat ning varem rakendatud makseraskuste tõttu restruktureerimise lahenduste arvu.



### **6.2.3 Laenuvõtja tagasimaksevõime hindamine**

140. Enne makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamist peaksid krediidasutused hindama laenuvõtja tagasimaksevõimet. See peaks sisaldama laenuvõtja finantsseisundi asjakohast hinnangut, mis põhineb piisaval teabel ja võtab arvesse selliseid tegureid nagu laenuvõtja laenu teenindamise suutlikkus ning laenuvõtja või kinnisvara/projekti üldine võlakoorem.

### **6.2.4 Standardsed makseraskuste tõttu restruktureerimise tooted ja otsustuskeemid**

141. Krediidasutustel peaksid olema asjakohased poliitikad ja menetlused, mis hõlmavad laenuvõtja jaoks mitmeid jätkusuutlikke ja tõhusaid makseraskuste tõttu restruktureerimise lahendusi. Neis poliitikates ja menetlustes peaks kajastuma riskipositsioonide rühmitamine portfelliges, et võimaldada krediidasutustel kasutada laenuvõtjate erinevates segmentides erinevaid makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid ja kohandada neid laenuvõtjatele.

142. Krediidasutused peaksid kaaluma vähem keerukate riskipositsioonidega laenuvõtjate homogeensete portfelliges jaoks otsustuskeemide ja standardiseeritud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete väljatöötamist. Otsustuskeemid võivad aidata järjepidevalt ja heakskiidetud kriteeriumide alusel kindlaks määrata ja rakendada asjakohaseid ja jätkusuutlikke makseraskuste tõttu restruktureerimise strateegiaid laenuvõtjate konkreetsete portfelliges suhtes.

### **6.2.5 Võrdlus muude viivisnõuete realiseerimise meetmetega**

143. Krediidasutused peaksid kasutama nüüdispuhasväärtuse meetodit, et määrata kindlaks laenuvõtjate erinevate olukordade jaoks kõige sobivam ja säästlikum realiseerimisvariant, võttes arvesse tarbija õiglast kohtlemist, ning võrdlema kavandatud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetme nüüdispuhasväärtust sundtäitmise ja muude olemasolevate likvideerimisvõimaluste nüüdispuhasväärtusega. Arvutamisel kasutatavad parameetrid, nagu eeldatav likvideerimisaeg, diskontomäär, kapitali- ja likvideerimiskulu, peaksid põhinema jälgitavatel empiirilistel andmetel.

### **6.2.6 Makseraskuste tõttu restruktureerimise eesmärgid ja järelevalve**

144. Makseraskuste tõttu restruktureerimise lepingud ja dokumendid peaksid sisaldama laenuvõtja täpselt määratletud maksegraafikut, milles on üksikasjalikult esitatud kõik vajalikud eesmärgid, mille laenuvõtja peab saavutama, et tasuda nõue lepingu kehtivusaja jooksul. Need vahe-eesmärgid/eesmärgid peaksid olema usutavad, piisavalt konservatiivsed ja võtma arvesse laenuvõtja finantsolukorra mis tahes võimalikku halvenemist. Makseraskuste tõttu restruktureerimise eest vastutav viivisnõuete realiseerimise üksus peaks vähemalt katseaja jooksul tähelepanelikult jälgima makseraskuste tõttu restruktureeritud laenuvõtja tegevust, sealhulgas kõigi kokkulepitud eesmärkide täitmist.

## 7. Viivisnõuete kajastamine

---

145. Krediidasutused peaksid riskijuhtimises kasutama komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas esitatud viivisnõuete määratlust.

146. Selles punktis esitatakse viivisnõuete kajastamisega seotud juhtimise ja tegevuse peamised elemendid.

### 7.1 Kriteerium „tähtjaks tasumata“

147. Krediidasutused peaksid kajastama nõudeid kui „tähtjaks tasumata“ vastavalt EBA makseviivituse mõiste kohaldamise suuniste<sup>28</sup> punktile 4 ja komisjoni delegeeritud määrusele (EL) nr 2018/171<sup>29</sup>, mis käsitleb tähtjaks tasumata krediidi iseloomuga nõude olulisuse piirmäära.

### 7.2 Tõenäolise maksmata jätmise tunnused

148. Krediidasutused peaksid kajastama nõudeid kui „tähtjaks tasumata“ ja tuvastama tõenäolise maksmata jätmise tunnused vastavalt EBA makseviivituse mõiste kohaldamise suuniste punktile 5.

149. Krediidasutused peaksid jälgima laenuvõtjate tagasimaksevõimet. Ettevõtjatest laenuvõtjatel tuleks seda hinnata vähemalt kord aastas ja finantsandmete kättesaadavuse seisukohast olulistel aruandekuupäevadel. Krediidasutused peaksid ettevõtjatest laenuvõtjatel koguma õigeaegselt värskeimat finantsteavet. Teabe esitamata jätmist või ebamõistlikult hilinemist võib pidada negatiivseks märgiks laenuvõtja krediivõimelisuse kohta. Mitteettevõtjatest laenuvõtjatel peaksid krediidasutused teostama järelevalvet maksekäitumise ja finantsraskustele osutavate märkide üle, mis võivad mõjutada tagasimaksevõimet. Jälgimismekirjas olevatele või nõrga reitinguga laenuvõtjatele tuleks kehtestada sagedasemad läbivaatamisprotsessid sõltuvalt positsiooni olulisusest, portfelist ja laenuvõtja finantsseisundist. Laenuvõtja tagasimaksevõimet tuleks korrapäraselt hinnata ka *bullet*-laenude puhul, sest need laenud kujutavad endast suuremat riski kui korrapäraselt amortiseeritav laen ja ka seetõttu, et tasumisele kuuluvate intressisummade pidev tasumine laenuvõtja poolt ei ole piisav põhjus eeldada, et laenu viimane *bullet*-tagasimakse toimub.

---

<sup>28</sup> Suunised makseviivituse mõiste kohaldamise kohta määruse (EL) nr 575/2013 artikli 178 alusel (EBA/GL/2016/07).

<sup>29</sup> Komisjoni delegeeritud määrus (EL) nr 2018/171, 19. oktoober 2017, millega täiendatakse Euroopa Parlamendi ja nõukogu määrust (EL) nr 575/2013 seoses regulatiivsete tehniliste standarditega, mis käsitlevad tähtjaks tasumata krediidi iseloomuga nõude olulisuse piirmäära (ELT L 32, 6.2.2018, lk 1).

## 7.3 Makseraskuste tõttu restruktureerimise ja laenu teenindamise seis

### 7.3.1 Makseraskuste tõttu restruktureerimine

150. Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamiseks peaksid krediidasutused suutma varakult tuvastada märgid võimalikest tulevastest finantsraskustest. Selleks ei tohiks laenuvõtja majandusliku olukorra hindamisel piirduda ainult riskipositsioonidega, millel on ilmnunud finantsraskuste tunnused. Hinnata tuleks ka neid riskipositsioone, millega seoses laenuvõtjal ei ole ilmseid finantsraskusi, kuid mille turutingimused on oluliselt muutunud viisil, mis võib mõjutada laenuvõtja tagasimaksevõimet (nt *bullet*-laenud, mille tagasimaksmine sõltub kinnisvara müügist või välisvaluutalaenudest).

151. Laenuvõtja finantsraskuste hindamine peaks põhinema ainult laenuvõtja olukorral, arvestamata tagatist või kolmandate isikute antud garantiisid. Laenuvõtja finantsraskuste hindamisel peaksid krediidasutused vastavalt komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisale kaaluma vähemalt järgmisi ümberlükatavaid asjaolusid:

- a) rohkem kui 30 päeva tähtjaks tasumata laenuvõtja/-võimalus kolme kuu jooksul enne muutmist või refinantseerimist;
- b) krediidasutuse sisemise reitinguklassi alusel makseviivituse tõenäosuse suurenemine kolme kuu jooksul enne muutmist või refinantseerimist;
- c) jälgimisnimekirjas olemine kolme kuu jooksul enne muutmist või refinantseerimist.

152. Nõudeid ei tuleks käsitleda makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuetena, kui kontsessioone võimaldatakse laenuvõtjatele, kes ei ole finantsraskustes. Vastavalt komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisale peaksid krediidasutused tegema üksikasjaliku finantshindamise alusel vahet lepingute läbivaatamistel ja krediidipikendustel, mida võimaldatakse laenuvõtjatele, kes ei ole finantsraskustes, ning makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmel, nagu finantsraskustes laenuvõtjatele antud kontsessioonid.

153. Selliste uute tingimuste pakkumist nagu uus intressimäär, mis on soodsam kui teistel sarnase riskiprofiiliga laenuvõtjatel, võib lugeda selliseks kontsessiooniks, kui krediidasutus otsustab, et uue intressimäära põhjus on laenuvõtja rahalised raskused. Kontsessioonide ja seega ka makseraskuste tõttu restruktureerimise eeltingimuseks ei tohiks pidada turul kasutatavatest soodsamate uute tingimuste pakkumist. Vastavalt komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisale saab finantsraskustes laenuvõtjate tingimuste muutmist kooskõlas sellega, mida teised sarnase riskiprofiiliga laenuvõtjad võivad krediidasutuselt saada, lugeda kontsessiooniks, sealhulgas juhul, kui laenuvõtjad on kaasatud krediidasutuste pakutavatesse avalikesse makseraskuste tõttu restruktureerimise skeemidesse.

154. Laenuvõtjad võivad nõuda oma laenude lepingutingimuste muutmist, ilma et neil oleks või võiks tekkida raskusi oma rahaliste kohustuste täitmisel. Juhul kui lepingutingimuste muudatused mõjutavad maksete tasumist, peaksid krediidasutused hindama laenuvõtja finantsolukorda.

### **7.3.2 Makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete liigitamine viivisnõueteks**

155. Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamisel nõuetekohaselt teenindatavatele riskipositsioonidele peaksid krediidasutused hindama, kas nende meetmetega kaasneb vajadus liigitada riskipositsioon ümber viivisnõudeks. Viivisnõuetele makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamine ei tähista nende staatust viivisnõuetena: nõudeid tuleks jätkuvalt lugeda viivisnõueteks vähemalt üheaastase varade taastamise aja jooksul pärast seda, kui on kohaldatud komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas ja jaos 7.3.3 sätestatud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid.

156. Hinnates, kas makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded tuleks liigitada viivisnõueteks, peaksid krediidasutused hindama, kas riskipositsioonid:

- a) hõlmavad ebapiisavaid maksekavasid (esialgseid või järgnevaid maksekavasid), mis muu hulgas hõlmavad korduvat maksekava täitmata jätmist, maksekava muudatusi rikkumiste vältimiseks või maksekava aluseeldusi, mida ei toeta makromajanduslikud prognoosid või laenuvõtja tagasimaksevõime või -valmiduse usaldusväärsed eeldused;
- b) sisaldavad lepingutingimusi, mis lükkavad edasi tehingu regulaarsete tagasimaksete aega viisil, et nende õige liigituse hindamine on takistatud, näiteks juhul, kui laenu põhisumma tagasimaksmiseks antakse rohkem kui kahe aasta pikkune maksepuhkus;
- c) hõlmavad summasid, mille kajastamine on lõpetatud ja mis ületavad akumulieeritud krediidiriski kahjumi sarnase riskiprofiiliga viivisnõuete puhul.

### **7.3.3 Taastumine/väljumine viivisnõude staatusest**

157. Krediidasutused peaksid viivisnõuded, sealhulgas makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded, liigitama ümber nõuetekohaselt teenindatavateks vastavalt komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisale. Et kinnitada kahtluste puudumist laenuvõtja suutlikkuse kohta oma krediidikohustusi täita, peaksid krediidasutused tegema laenuvõtja finantsanalüüsi.

158. Krediidasutuste viivisnõuete hulka kuuluvate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete ümberliigitamise poliitika peaks täpsustama tavad, mis võimaldavad hajutada kahtlused seoses laenuvõtja võimega täita makseraskuste tõttu restruktureerimise järgseid tingimusi, mis on sätestatud komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas. Poliitikas tuleks kehtestada kriteeriumid vähemalt ühe aasta pikkuse varade taastamise perioodi jooksul tehtud maksetele ja määratleda laenuvõtja suutlikkus täita makseraskuste tõttu restruktureerimise järgseid tingimusi (ulatuses, mil võla täielik tagasimaksmine on tõenäoline), ilma et see oleks seotud

tagatise realiseerimisega, vähemalt näidates, et põhiosa tagasimakseid ei tehta väikeses summas. See poliitika peaks nõudma nii põhiosa kui ka intressi maksmist.

159. Kui laenuvõtjal on krediidasutuses ka muid riskipositsioone, millele ei kohaldata makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, peaks krediidasutus, kui ta hindab seda, kas laenuvõtja on suuteline järgima makseraskuste tõttu restruktureerimise järgseid tingimusi, võtma arvesse kõnealuste riskipositsioonide mõju ja tulemuslikkust. Võlgnevuste arvessevõtmine ei tohiks muuta viivisnõude staatuse kohaldamise taset vastavalt komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisale ning ainult nõudeid, millele on kohaldatud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmeid, tuleks lugeda makseraskuste tõttu restruktureeritud nõueteks.

160. Tagasimaksetähtaega pikendavate lepingutingimuste olemasolu (nt põhisumma maksepuhkus) peaks kinnitama kõnealuste makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete liigitamist viivisnõueteks nii kauaks, kuni komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisa nõuded on täidetud. Asjaolu, et üheaastane varade taastamise periood on möödunud, ei tohiks automaatselt tuua kaasa ümberliigitamise nõuetekohaselt teenindatavate nõuete hulka, välja arvatud juhul, kui 12 kuu jooksul on tehtud regulaarseid makseid ning on tehtud tõenäolise maksmata jätmise hinnang, mis ei osuta tõenäolise maksmata jätmise tunnustele.

#### **7.3.4 Nõuete liigitamine nõuetekohaselt teenindatavateks makseraskuste tõttu restruktureeritud nõueteks**

161. Kui makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded on liigitatud nõuetekohaselt teenindatavateks nõueteks kas seetõttu, et on täidetud viivisnõude kategooriast ümberliigitamise tingimused või et makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmete rakendamine ei toonud kaasa nõude liigitamist viivisnõudeks, tuleks neid jätkuvalt liigitada makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuetena kuni ajani, mil kõik komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisa punkti 256 kohased tingimused makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuetena liigitamise lõpetamiseks on täidetud.

162. Krediidasutuse poliitikas, millega määratakse kindlaks nõuetekohaselt teenindatavad makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded, tuleks määratlema tavad, mis hajutavad kahtlused laenuvõtja finantsraskuste kohta. Krediidasutuste poliitika peaks nõudma, et laenuvõtja tasuks korrapäraste maksetega summa, mis on võrdne kõigi summadega, mis kuulusid varem tasumisele või mille kajastamine kontsessiooni ajal lõpetati (põhisumma ja intress), või muul viisil tõendaks oma suutlikkust täita makseraskuste tõttu restruktureerimise järgseid tingimusi alternatiivsete objektiivsete kriteeriumide alusel, mis hõlmavad põhisumma tagasimaksmist.

163. Komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisa punkti 260 kohaselt toovad uued makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed, mida rakendati viivisnõuete hulgast väljaarvatud nõuetekohaselt teenindatavatele makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuetele, kaasa nende tehingute uuesti liigitamise viivisnõude kategooriasse. Sama peaks kehtima siis, kui kõnealuste riskipositsioonide tasumise tähtaega ületatakse rohkem kui 30 päeva.

## 7.4 Mõiste „viivisnõuded” järjepidev kohaldamine

164. Krediidiasutused peaksid kooskõlas EBA makseviivituse mõiste kohaldamise suuniste punktiga 8 kehtestama asjakohased mehhanismid ja menetlused mõiste ühtlustatud rakendamiseks kõigis tütarettevõtjates ja filiaalides. See tagab viivisnõuete tuvastamise järjepidevuse üksuse ja pangagrupi tasandil.
165. Krediidiasutuste poliitika peaks tagama üksikute klientide ja omavahel seotud klientide rühmade järjekindla kohtlemise, nagu on määratletud määruses (EL) nr 575/2013, EBA suunistes omavahel seotud klientide kohta<sup>30</sup> ja EBA suunistes makseviivituse mõiste kohaldamise kohta. Krediidiasutuste poliitika peaks tagama ka omavahel seotud klientide rühma juriidiliste isikute vaheliste õiguslike seoste järjepideva hindamise. Pidades silmas võimalikku ülekanduvat mõju, peaksid krediidiasutused laenuvõtja viivisnõude staatuse hindamisel võimaluse korral alati kasutama grupi perspektiivi, välja arvatud juhul, kui seda mõjutavad eraldiseisvad vastaspoole maksevõimega mitteseotud vaidlused.
166. Vastavalt EBA suunistele makseviivituse mõiste kohaldamise kohta peaksid krediidiasutused pidama kõigi liigitamiskriteeriumide registrit.

# 8. Viivisnõuete väärtuse langus ja mahakandmine

---

167. Vastavalt EBA suunistele krediidiasutuste krediidiriski juhtimise tavade ja eeldatava krediidikahju arvestamise kohta peaksid krediidiasutused hindama kahju allahindlust seoses viivisnõuetega ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuetega, millele kohaldatakse väärtuse langust.
168. Käesolevas punktis on esitatud viivisnõuete väärtuse languse mõõtmise ja mahakandmisega seotud juhtimise ja tegevuse peamised elemendid.

## 8.1 Viivisnõuete mahakandmine

169. Vastavalt EBA suunistele krediidiasutuste krediidiriski juhtimise tavade ja eeldatava krediidikahju arvestamise kohta<sup>31</sup> tuleks laekumata jäämist kajastada asjakohases perioodis kahju allahindluse või mahakandmise kaudu. Kui krediidiasutusel ei ole põhjust eeldada, et riskipositsioonist tulenevad lepingupõhised rahavood tagasi nõutakse, peaks sellele järgnema riskipositsiooni osaline või täielik mahakandmine (IFRS 9.B3.2.16.r).

---

<sup>30</sup> Suunised omavahel seotud klientide kohta, nagu on määratletud määruse (EL) nr 575/2013 artikli 4 lõike 1 punktis 39 (EBA/GL/2017/15).

<sup>31</sup> Suunised krediidiasutuste krediidiriski juhtimise tavade ja eeldatava krediidikahju arvestamise kohta (EBA/GL/2017/06).

170. Riskipositsiooni võib maha kanda enne, kui laenuvõtja suhtes võetud õiguslikud meetmed võla sissenõudmiseks on täies ulatuses lõpule viidud. Mahakandmine ei tohiks tähendada seda, et krediidasutus on minetanud seadusliku õiguse võlg sisse nõuda; krediidasutuse otsus loobuda võla kohta esitatud õiguslikust nõudest on võla kustutamine.
171. Mahakandmine on kajastamise lõpetamine (IFRS 9.5.4.4). Kui lõpptulemusena kogutakse raha või muid varasid, tuleks need kajastada tuluna otse kasumiaruandes.
172. Krediidasutused peaksid säilitama üksikasjalikud andmed kõigi portfelli tasandil tehtud viivisnõuete mahakandmiste kohta.

## 8.2 Viivisnõuete väärtuse langus ja mahakandmine

173. Krediidasutused peaksid lisama oma sisepoliitikasse suunised väärtuse languse ja mahakandmiste õigeaegsuse kohta, võttes arvesse väliseid asjaolusid ja selliseid tegureid nagu käimasolevad kohtumenetlused. Eelkõige seoses tagatisega katmata riskipositsioonide või nende osadega peaksid krediidasutused kaaluma väärtuse täieliku languse, kaetuse ja mahakandmise sobivaid maksimumperioode. Riskipositsioonide tagatistega kaetud osade jaoks väärtuse languse alammäära kehtestamisel tuleks arvesse võtta tagatise liiki. Eespool osutatud väärtuse languse ja mahakandmisperioodide kalibreerimisel tuleks kasutada empiirilisi tõendeid. Viivisnõuete sissenõutavuse hindamisel ja nende asutusesiseste mahakandmismeetodite kindlaksmääramisel peaksid krediidasutused pöörama erilist tähelepanu allpool loetletud kohortidele, sest neil võib olla kõrgem alaline laekumata jäämise tase.
- a) Pikaajaliste võlgnevustega seotud riskipositsioonid: eri portfellide jaoks võivad sobida eri künnised. Kui laenaja on olnud võlgnevuses pikka aega, peaksid krediidasutused hindama viivisnõuete sissenõutavust. Kui hindamise alusel järeldatakse, et pole põhjust eeldada, et riskipositsioon tervikuna või osaliselt tagasi nõutakse, tuleks see täielikult või osaliselt maha kanda.
- b) Riskipositsioonid, mille suhtes kohaldatakse maksejõuetusmenetlust: kui riskipositsiooni tagatus on madal, neelavad õiguslikud kulud sageli märkimisväärse osa pankrotimenetlusest saadavast tulust ja seetõttu on prognoositav sissenõutud raha väga väike.
- c) Osaline mahakandmine võib olla õigustatud juhul, kui on tõendeid, et laenuvõtja ei suuda riskipositsiooni tagasi maksta täies mahus, mis tähendab, et on olemas mõistlik ootus tagasi nõuda osa riskipositsioonist.

## 8.3 Väärtuse languse ja mahakandmise menetlused

174. Krediidasutused peaksid vastu võtma, dokumenteerima ja järgima usaldusväärseid poliitikaid, menetlusi ja kontrole, et hinnata ja mõõta kahju allahindlusi ja viivisnõuete mahakandmisi kooskõlas EBA suunistega krediidiriski juhtimise tavade ja eeldatava

krediidikahju arvestamise kohta. Krediidiasutused peaksid järeltestima oma kahju allahindluse hinnanguid tegeliku kahju suhtes.

175. Need meetodid peaksid hõlmama ka mahakandmise ja sissenõudmise poliitikat ja menetlusi, nagu on määratletud EBA suunistes krediidiriski juhtimise tavade ja eeldatava krediidikahju arvestamise kohta. Mahakandmise poliitika peaks hõlmama näitajaid, mida kasutatakse võlgade sissenõudmise ootuste hindamiseks, ja üksikasjalikku teavet riskipositsioonide kohta, mis on maha kantud, kuid mille suhtes endiselt kohaldatakse jõustamistoiminguid.

176. Vastavalt EBA suunistele krediidiriski juhtimise tavade ja eeldatava krediidikahju arvestamise kohta peaksid krediidiasutused kehtestama ühised protsessid, süsteemid, vahendid ja andmed.

177. Krediidiasutuse siseauditi funktsioon peaks kontrollima kasutatavat meetodikat vastavalt EBA sisejuhtimise suunistele<sup>32</sup>.

## 9. Kinnis- ja vallasvara tagatise hindamine

---

178. Käesolevas punktis on esitatud viivisnõuete tagatiseks panditud kinnis- ja vallasvara väärtuse hindamise põhielemendid.

### 9.1 Juhtimine, menetlused ja kontrollid

#### 9.1.1 Üldpõhimõtted ja -menetlused

179. Krediidiasutusel peaks olema kinnisvaratagatiste hindamiseks kirjalik poliitika ja menetlused. Poliitika ja menetlused peaksid olema täielikult kooskõlas krediidiasutuse riskivalmiduse raamistikuga.

180. Poliitika ja menetlused peaksid hõlmama kõigi kinnis- ja vallasvaratagatiste väärtuse hindamist, olenemata nende aktsepteeritavusest usaldatavusnõuete täitmisel vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artikli 208 ja 210 nõuetele.

181. Juhtorgan peaks poliitika ja menetlused heaks kiitma ja need tuleks vähemalt kord aastas läbi vaadata.

#### 9.1.2 Jälgimis- ja kontrollitegevused

182. Krediidiasutused peaksid vastavalt käesolevas punktis sätestatule sise- ja välishindajate tehtud hindamisi regulaarselt jälgima ja läbi vaatama.

---

<sup>32</sup> Suunised sisejuhtimise kohta vastavalt direktiivile 2013/36/EL (EBA/GL/2017/11).



183. Asutusesiseste ja -välise hindamise jaoks peaksid krediidasutused välja töötama ja rakendama töökindla kvaliteedi tagamise sisepoliitika ja -menetlused, võttes arvesse järgmist:

- a) Kvaliteedi tagamise protsessi peaks teostama funktsioon, mis on sõltumatu funktsioonist, kes viib läbi algse hindamise, laenude töötlemise, laenude järelevalve ja laenude väljastamise protsessi.
- b) Välishindajate valimise protsessi sõltumatust tuleks kvaliteedi tagamise protsessi raames korrapäraselt kontrollida.
- c) Asjakohast sarnast sise- ja välishindamiste valimit tuleks korrapäraselt võrrelda turuandmetega.
- d) Nii sise- kui ka välishindamisi tuleks korrapäraselt järeltestida.
- e) Kvaliteedi tagamise protsess peaks põhinema sobiliku suurusega valimil.

184. Lisaks peaks siseauditi funktsioon korrapäraselt läbi vaatama hindamispõhimõtete ja -menetluste kooskõla ja kvaliteedi, hindajate valimise protsessi sõltumatuse ning sise- ja välishindajate hinnangute asjakohasuse.

### **9.1.3 Kinnisvara individuaalne hindamine ja indekseerimise kasutamine**

185. Krediidasutused peaksid sageli kontrollima kinnisvaratagatise väärtust vähemalt määruse (EL) nr 575/2013 artikli 208 lõikes 3 sätestatud miinimumtasemel.

186. Tagatise väärtuse jälgimiseks ja ümberhindamist vajavate tagatiste tuvastamiseks võib kasutada indekseerimist ja muid sarnaseid meetodeid. Need peaksid olema kooskõlas asutuse poliitikaga, kusjuures hinnatav tagatis peab olema tundlik nende meetoditega tehtud täpse hindamise suhtes.

187. Indekseerimiseks kasutatavad indeksid võivad olla sisemised või välised, tingimusel et:

- a) neid vaadatakse korrapäraselt läbi, kusjuures tulemused on dokumenteeritud ja kergesti kättesaadavad ning läbivaatamistsükkel ja juhtimisnõuded on juhtorgani poolt heaks kiidetud sise-eeskirjas selgelt määratletud;
- b) nad on piisavalt detailsed, kusjuures meetodika on asjaomase tagatise liigi jaoks piisav ja asjakohane;
- c) aluseks on võetud empiiriliste tõendite piisavad aegread tegelike kinnisvaratehingute kohta.

188. Kinnisvaratagatiste hindamisi ja ümberhindamisi tuleks läbi viia individuaalselt ja kinnisvarapõhiselt. Kinnisvaratagatiste hindamisel ja ümberhindamisel ei tohiks kasutada statistilist mudelit kinnisvara hindamise ainsa vahendina.

189. Pädevad asutused peaksid kehtestama viivisnõuete tagatiste individuaalsele hindamisele ja ümberhindamisele sõltumatu hindaja poolt ühise künnise. Seda künnist tuleks kohaldada kõikide pädevate asutuste jurisdiktsioonis asuvate krediidasutuste suhtes ja see tuleks avalikustada.

#### **9.1.4 Hindajad**

190. Kõik kinnisvara hindamised, sealhulgas ajakohastatud hindamisi, peaks läbi viima sõltumatu ja kvalifitseeritud sise- või välishindaja, kellel on määruse (EL) nr 575/2013 artikli 208 lõike 3 punktis b ja artiklis 229 määratletud vajalik kvalifikatsioon, oskused ja kogemused hindamise läbiviimiseks.

191. Välishindamiste jaoks peaksid krediidasutused moodustama sõltumatu ja kvalifitseeritud hindamiskomisjoni, lähtudes allpool esitatud kriteeriumidest. Hindajate töö tulemusi tuleks hinnata jooksvalt ning otsustada, kas hindaja peaks jääma hindamiskomisjoni või mitte.

192. Krediidasutused peaksid tagama, et komisjoni välishindajatel on piisav ja kehtiv erialane vastutuskindlustus.

193. Krediidasutus peaks tagama, et iga hindamiskomisjoni kvalifitseeritud hindaja:

- a) on ametialaselt pädev ja omab vähemalt minimaalset haridustaset, mis vastab mis tahes riiklikele nõuetele selliste hindamiste teostamiseks;
- b) omab ülesande täitmiseks vajalikke tehnilisi oskusi ja kogemusi;
- c) tunneb hindaja ja ülesande suhtes kohaldatavaid õigus- ja haldusnorme ja kinnisvara hindamise standardeid ning suudab tõendada oskust neid täita;
- d) omab vajalikke teadmisi hindamise subjekti, asjaomase kinnisvaraturu ja hindamise eesmärgi kohta.

194. Hindamiskomisjonil peaksid olema teadmised mitmesuguste kinnisvarasektori valdkondade kohta, mis on seotud krediidasutuse laenugevuse ja laenuandmise asukohaga.

195. Et piisaval määral vähendada huvide konflikti, peaksid krediidasutused tagama, et kõik konkreetset vara tegelikult hindavad sise- ja välishindajad ning nende esimese astme sugulased vastavad järgmistele nõuetele:

- a) Nad ei ole seotud laenude töötlemis-, otsustus- ega väljastamisprotsessiga.
- b) Nad ei ole seotud laenuvõtja krediitdivõimelisusega ega sõltu sellest.
- c) Neil ei ole tegelikku või potentsiaalset, praegust ega tulevast huvide konflikti seoses hindamise tulemustega.
- d) Neil ei ole varaga seotud huvisid.

- e) Nad ei ole vara ostja ega müüjaga seotud isikud.
- f) Nad esitavad erapooletu, selge, läbipaistva ja objektiivse hindamisaruande.
- g) Nende saadav tasu ei ole seotud hindamise tulemusega.

196. Krediidiasutused peaksid tagama hindajate piisava rotatsiooni, st ühe ja sama hindaja tehtud kahele järjestikusele kinnisvara üksikhindamisele peaks järgnema hindaja rotatsioon, mille tulemusena määratakse kas teine sisehindaja või teine väline hindamisteenuse pakkuja.

## 9.2 Hindamiste sagedus

197. Usaldatavusnõuete täitmise eesmärgil peaksid krediidasutused ajakohastama kõigi tagatud riskipositsioonide hinnangud vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artikli 208 lõike 3 ja artikli 210 punkti c nõuetele.
198. Tagatiste kogumit, mille suhtes kohaldatakse regulaarselt individuaalseid hindamisi ja ümberhindamisi, tuleks ajakohastada riskipositsiooni viivisnõudeks liigitamise ajal ja vähemalt kord aastas, kuni riskipositsioon on jätkuvalt sellisena liigitatud. Krediidasutused peaksid tagama, et indekseerimisele kuuluva tagatise või muude sarnaste meetodite kasutamisel ajakohastatakse indekseerimist vähemalt kord aastas.
199. Varadel, mille ajakohastatud individuaalne hindamine tehti viimase 12 kuu jooksul (kooskõlas kõigi käesolevas punktis loetletud kohaldatavate põhimõtete ja nõuetega), võib kinnisvara väärtust indekseerida kuni väärtuse languse läbivaatamise perioodini.
200. Juhul kui turul toimuvad märkimisväärsed negatiivsed muutused ja/või kui on märke individuaalse tagatise väärtuse olulisest vähenemisest, peaksid krediidasutused tegema sagedasemat järelevalvet.
201. Seetõttu peaksid krediidasutused oma tagatise hindamise poliitikates ja menetlustes määratlema kriteeriumid, mille alusel tehakse kindlaks, kas tagatise väärtus on märkimisväärselt langenud. Võimaluse korral hõlmavad need iga tagatise liigi kvantitatiivseid künniseid, mis tuginevad saadud empiirilistele andmetele ja krediidasutuse asjakohastele kvalitatiivsetele kogemustele ning võtavad arvesse selliseid asjakohaseid tegureid nagu turu hinnasuundumused või sõltumatute hindajate arvamus.
202. Krediidasutustel peaksid olema asjakohased protsessid ja süsteemid vananenud hindamiste märgistamiseks ja hindamisaruannete esitamiseks.

## 9.3 Hindamismetoodika

### 9.3.1 Üldised kaalutlused

203. Krediidasutused peaksid olema kindlaks määranud tagatise väärtuse hindamise meetodid iga tagatise liigi kohta; need peaksid olema piisavad ja asjaomase tagatise liigiga sobivad.
204. Kõiki kinnisvaratagatise tuleks hinnata turuväärtuse või hüpoteekimisväärtuse alusel, nagu on täpsustatud määruse (EL) nr 575/2013 artiklis 229. Vallasvara väärtust tuleks hinnata selle turuväärtuse alusel.
205. Vallasvara puhul peaksid krediidasutused vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artikli 199 lõike 6 nõuetele perioodiliselt hindama vara likviidsust. Kui turuhinnad on väga volatiilsed, peaks asutus tõendama, et tagatise väärtuse hinnang on piisavalt konservatiivne.

206. Vallasvara puhul peaksid krediidasutused vastavalt määruse (EL) nr 575/2013 artiklis 210 sätestatud nõuetele läbi viima piisava õigusliku kontrolli, mis kinnitaks tagatise jõustatavust ning annaks hinnangu seaduslikule õigusele tagatis kohustuste täitmata jätmise korral mõistliku aja jooksul jõustamisele pöörata ja likvideerida.

207. Kasutada ei tohiks üldisi hindamisi, mis põhinevad üksnes diskonteeritud asenduskuludel. Tulutoovate varade jaoks võib kasutada turuvõrdluse või diskonteeritud rahavoogude meetodit.

208. Kinnisvaratagatist tuleks hinnata kooskõlas kohaldatavate rahvusvaheliste, üleeuroopaliste ja riiklike standarditega<sup>33</sup>.

### 9.3.2 Oodatavad tulevased rahavood

209. Krediidasutused peaksid hindama diskonteeritud rahavooge kooskõlas usaldatavusnõuete ja kohaldatavate raamatupidamisstandarditega.

210. Diskonteeritud rahavoogude arvutamisel tuleks arvesse võtta juhtumeid, kus:

- a) laenuvõtja rahavoog põhitegevusest jätkub ja seda saab kasutada finantsvõla tagasimaksmiseks ning tagatist võib kasutada niivõrd, kui see ei mõjuta põhitegevuse rahavoogu;
- b) laenuvõtja rahavoog põhitegevusest lõpeb ja tagatis realiseeritakse.

211. Kui hinnang põhineb eeldusel, et laenuvõtja rahavoog põhitegevusest jätkub, sealhulgas tagatisest saadav rahavoog, on rahavoogude kohta vaja ajakohast ja usaldusväärset teavet.

212. Kui hinnang põhineb eeldusel, et laenuvõtja rahavoog põhitegevusest lõpeb, tuleks tagatise realiseerimisest saadava tulevase müügitulu arvutamisel arvesse võtta asjakohaseid likvideerimiskulusid ja turuhinna allahindlust.

213. Lisaks eelnimetatud likvideerimiskuludele tuleks ajakohastatud hindamises kasutada kooskõlas allpool kirjeldatuga turuhinna allahindlust, kui asjakohane.

214. Vara hinna määramisel likvideerimise ajal tuleks arvesse võtta praeguseid ja eeldatavaid turutingimusi.

215. Samuti tuleks võtta arvesse hüpoteegiga koormatud kinnisvara vöörandamisega seotud kaalutlusi müügini kuluva aja kohta, mis tuginevad riiklikele võlgade sissenõudmise tavadele ja kohtumenetluste käigus saadud kogemustele ja empiirilistele tõenditele, ning vastavalt sellele

---

<sup>33</sup> Nende hulka kuuluvad Euroopa hindamisstandardid EVS-2016 (sinine raamat) ja Royal Institute of Chartered Surveyors'i (RICS) standardid.

viia läbi järeltestimine. Need kaalutlused peaksid sisaldama kõiki enne müügiaega kantavaid tegevuskulusid või kapitalikulutusi.

216. Tagatise realiseerimiseks võib kasutada nii konsensuslikke kui ka ühepoolseid (sunniviisilisi) likvideerimisstrateegiaid.

217. Likvideerimiskulude allahindlus peaks kajastama tagatise realiseerimise viisi, st kas tegemist on konsensusliku või ühepoolse strateegiaga.

218. Turuhinna allahindlus peaks kajastama turu likviidsust ja likvideerimisstrateegiat. See ei tohiks kajastada kiirmüügingimusi, välja arvatud juhul, kui eeldatav likvideerimisstrateegia sisaldab kiirmüüki.

219. Krediidiasutused peaksid regulatiivsete omavahendite arvutamiseks ja riskikontrolliks kohaldama IFRS 9 tähenduses kohaseid turuhindade allahindlusi. Turuhinna allahindlus võib olla nullilähedane ainult väga likviidsete ja mitteprobleemsete tagatise liikide puhul, mida ei mõjuta märkimisväärsed korrelatsiooniriskid.

220. Kõik krediidiasutused peaksid välja töötama oma likvideerimiskulude ja turuhinna allahindluse eeldused, mis põhinevad saadud empiirilistel tõenditel. Kui empiirilised tõendid on ebapiisavad, peaksid allahindluse eeldused põhinema vähemalt likviidsusel, aja möödumisel ja hindamise kvaliteedil/vananemisel. Kui krediidiasutus seisab silmitsi külmunud kinnisvaraturuga ja müüdüd on vaid väike hulk kinnisvara või kui müügiajalugu tuleb pidada ebapiisavaks, tuleks kohaldada konservatiivsemat turuhinna allahindlust.

## 9.4 Kinnisvaratagatise likvideerimisega seotud rahavoogude hindamise lisakaalutlused

221. Kinnisvaratagatise likvideerimisel saadava rahavoo hindamisel peaksid krediidiasutused kasutama asjakohaseid ja usaldusväärseid eeldusi. Lisaks peaksid krediidiasutused pöörama tähelepanu IFRS 13 „Õiglase väärtuse mõõtmine“ kohastele rahavoogude hindamise nõuetele. Elkkõige peaksid finantseerimisasutused täitma järgmisi nõudeid:

- a) Nad peavad kindlaks määrama eeldatava võõrandamise aja, võttes arvesse praegusi ja eeldatavaid turutingimusi ning riiklikku õigusraamistikku hüpoteegiga koormatud kinnisvara võõrandamise kohta.
- b) Nad peavad tagama, et kinnisvaratagatise hinnangulise turuväärtuse kindlaksmääramiseks kasutatav kinnisvara hind likvideerimise hetkel ei põhine makromajanduslikel prognoosidel/eeldustel, mis on optimistlikumad kui prognoosid, mille on koostanud sellised asutused ja organisatsioonid nagu Rahvusvaheline Valuutafond (IMF) ja Euroopa Keskpankade Süsteem (EKPS) / Euroopa Süsteemsete Riskide Nõukogu (ESRB), ning seega ei eelda praeguse turuolukorra paranemist.

- c) Nad peavad tagama, et ei eeldata, nagu suureneks kinnisvaratagatisest saadav tulu võrreldes praeguse tasemega, välja arvatud juhul, kui sellise suurenemise jaoks on olemas kehtiv lepinguline kokkulepe. Lisaks tuleks rahavoogude arvutamisel eeldatavate majanduslike tingimuste kajastamiseks kohandada varast saadavaid jooksvaid tulusid. Krediidiasutused peaksid kaaluma, kas on asjakohane prognoosida kindla suurusega sissetulekut majanduslanguse ajal, mil tühja kinnisvara hulk kasvab ja/või nõudlus transpordi järele väheneb, millega väheneb ka tulu.
- d) „Hoia“ strateegia ei ole kinnisvaratagatise puhul lubatav. „Hoia“ strateegiat määratletakse kui vara hoidmist turuväärtusest kõrgemal, eeldades, et vara müüakse pärast turu taastumist.

222. Kui tagatise väärtust kasutatakse riskipositsiooni tagasinõutava summa hindamiseks, tuleks dokumenteerida vähemalt järgmine:

- a) kuidas väärtus kindlaks määrati, sealhulgas hindamiste, hindamiseelduste ja arvutuste kasutamine;
- b) hinnatud väärtuste kohandamise põhjendused, kui neid on;
- c) vajadusel müügikulude kindlaksmääramine;
- d) tagasinõudmise eeldatav ajakava;
- e) hindaja asjatundlikkus ja sõltumatus.

223. Kui riskipositsiooni tagasinõutava väärtuse hindamiseks kasutatakse jälgitavat turuhinda, tuleks dokumenteerida ka vaadeldava turuhinna suurus, allikas ja kuupäev.

224. Krediidiasutused peaksid olema võimelised põhjendama tagasinõutava väärtuse hindamisel kasutatud eeldusi, esitades pädevale asutusele nõudmise korral kinnisvara turuväärtuse, turuhinna allahindluse, õiguslike ja müügikulude ning likvideerimiseks kasutatud tähtaja üksikasjad. Krediidiasutused peaksid suutma oma eeldusi nii kvalitatiivselt kui ka kvantitatiivselt täielikult põhjendada ning selgitada oma ootuste põhjuseid, võttes arvesse varasemaid ja praegusi kogemusi.

## 9.5 Järeltestimine

225. Krediidiasutused peaksid usaldusväärse järeltestimise abil tõendama, et sissenõutava väärtuse hindamisel kasutatud eeldused olid mõistlikud ja põhinesid kogemustel. Selles kontekstis peaksid krediidiasutused korrapäraselt järeltestima oma hindamisajalugu (viimane hindamine enne nõude liigitamist viivisnõudeks), võrreldes seda oma müügiajalooga (tagatise netomüügihind). Sõltuvalt krediidiasutuse suurusest ja ärimudelitest tuleks järeltestimise protsessis eristada tagatise liiki, hindamismudelit/-meetodit, müügiliiki (vabatahtlik/sunniviisiline) ja piirkonda. Järeltestimise tulemusi tuleks kasutada selleks, et

määrata kindlaks väärtuskärped, mis on seotud tagatiste hindamisega, mis toetavad bilansis olevaid riskipositsioone.

226. Teise võimalusena võivad krediidasutused, kes kasutavad täiustatud sisereitingutel põhinevat meetodit (A-IRB), kasutada väärtuskärbete kindlaksmääramiseks makseviivitusest tingitud kahjumäära.

## 9.6 Tagatise suhtes kohaldatavad IT-andmebaasi nõuded

227. Krediidasutustel peaksid olema tehingute andmebaasid, mis võimaldavad krediidiriski nõuetekohast hindamist, jälgimist ja kontrolli, et vastata juhtkonna ja järelevalveasutuste taotlustele ning võimaldada teabe esitamist perioodilistes aruannetes ja muudes õigeaegsetes ja põhjalikes dokumentides. Andmebaasid peaksid eelkõige vastama järgmistele nõuetele:

- a) piisav sügavus ja laius, et kaetud oleks kõik olulised riskitegurid;
- b) andmete täpsus, terviklikkus, usaldusväärsus ja õigeaegsus;
- c) kooskõla – andmebaasid peaksid põhinema ühistel teabeallikatel ja krediidiriski kontrolli mõistete ühtsetel määratlustel;
- d) jälgitavus, et oleks võimalik teabeallikat kindlaks teha.

228. Need andmebaasid peaksid hõlmama kogu asjakohast teavet krediidasutuste tehingutega seotud vara ja muude tagatiste ning tagatise ja konkreetsete tehingute vaheliste seoste kohta.

## 9.7 Sundtäitmisel olevate varade hindamine

229. Krediidasutused peaksid tungivalt kaaluma sundtäitmisel olevate varade liigitamist müügiks hoitavaks põhivaraks IFRS 5 alusel. See raamatupidamiskäsitlus tähendab, et vara peab olema võimalik kohe müüa selle praeguses olukorras (IFRS 5.7), et juhtorgan peaks heaks kiitma individuaalse plaani vara müümiseks lühikese aja jooksul (tavaliselt üks aasta) ja et tuleb järgida aktiivset müügipoliitikat (IFRS 5.8); seega toetab see tagasinõudmist.

230. Saadud sundtäitmisega võõrandatud varade väärtust tuleks hinnata olenevalt sellest, kumb on väiksem:

- a) kasutatud finantsvara summa, mille puhul vara käsitletakse sundtäitmisega võõrandatud varana või võla tagasimaksena saadud varana;
- b) sundtäitmisega võõrandatud vara õiglane väärtus, millest on maha arvatud müügikulud.

231. Kui õiglane väärtus ei põhine aktiivsel turul, vaid hindamistehnikal (2. või 3. tase), on vaja teha mõningaid kohandusi, eelkõige kahe teguri tõttu:



- a) Vara seisund või asukoht. Õiglase väärtuse hindamisel tuleks arvesse võtta varaga seotud riski ja ebakindlust.
  - b) Kõnealuste varadega seotud turgude maht või tegevustase. Arvutamisel tuleks arvesse võtta krediidasutuse varasemat kogemust realiseeritava objektiga ja erinevusi hindamistehnika kasutamisel saadud summade ja realiseerimise käigus saadud lõppsummade vahel. Kohanduse mõõtmise aluseeldused võib dokumenteerida ja need peaksid taotluse korral olema järelevalveasutusele kättesaadavad. Võib kaaluda mittelikviidsuse allahindlust.
232. Kui krediidasutuse sundtäitmisel olev vara on veel ehitamisel ja enne vara müüki otsustatakse see lõpuni ehitada, peaks krediidasutus näitama sellise strateegia eelseid ning kulud ei tohiks ületada õiglast väärtust, millest on maha arvatud vara valmishitamise ja müügi kulud, võttes arvesse eespool kirjeldatud asjakohast mittelikviidsuse allahindlust.
233. Kui sundtäitmisel olev vara on ületanud sarnaste varade (mille jaoks on olemas aktiivne müügipoliitika) keskmist hoiuperioodi, peaksid krediidasutused üle vaatama eespool kirjeldatud hindamisprotsessis kasutatud mittelikviidsuse allahindluse ja seda vastavalt suurendama. Sellises olukorras peaks krediidasutus hoiduma olemasoleva vara akumulieritud väärtuse languse taastamise/tühistamise kajastamisest, sest selle pikaajaline esinemine bilansis näitab, et krediidasutus ei ole võimeline vara kõrgema hinnaga müüma.
234. Sundtäitmisele pööratud varade hindamise sagedus ja kohaldatavad menetlused peaksid järgima punktides 9.1.2 ja 9.2 sätestatud kinnisvara käsitlust.

## 10. Viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete haldamise järelevalvealane hindamine

---

235. Kui pädevad asutused suhtlevad krediidasutustega järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi raames, peaksid nad teostama järelevalvet käesolevate suuniste kohaldamise üle krediidasutuste poolt, eelkõige viivisnõuete strateegiate ning seonduvate juhtimis- ja tegevusraamistike väljatöötamise ja rakendamise üle, nagu on kirjeldatud punktides 4 ja 5. Pädevate asutuste hinnangud peaksid muu hulgas kajastama, kas krediidasutuse viivisnõuete strateegia:
- a) on osa krediidasutuse üldstrateegiast ja hõlmab asjakohast viivisnõuete juhtimist, sealhulgas riskijuhtimis- ja kontrolliraamistikku;
  - b) tugineb krediidasutuse sisemise suutlikkuse usaldusväärsele enesehindamisele;

- c) võtab asjakohaselt arvesse krediidasutuse tegevuskeskkonda, välistingimusi ja kapitaliolukorda;
- d) hõlmab nii lühiajalist kui ka keskpikka ja/või pikka ajavahemikku;
- e) sisaldab ajaliselt piiritletud, realistlikke, kuid ambitsioonikaid kvantitatiivseid viivisnõuete ja sundtäitmisel olevate varade eesmärke (kui asjakohane), mida toetab tegevuskava.

236. Kui pädev asutus järeldab, et krediidasutuse viivisnõuete strateegias puudub selgelt üks või mitu lõike 235 punktides a–e loetletud elementi, tuleks seda käsitada viivisnõuete strateegia tõsise puudusena. Sellisel juhul peaksid pädevad asutused nõudma viivisnõuete strateegia viivitamatut läbivaatamist.

237. Kui pädeva asutuse hinnangul vastab viivisnõuete strateegia üldjoontes lõike 236 punktide a–e nõuetele, kuid tuvastati on mõned puudused, peaks pädev asutus tagama, et krediidasutused esitavad puuduste kõrvaldamise ning tõhusa ja õigeaegse viivisnõuete juhtimise raamistiku loomise tegevuskava.

238. Pädevad asutused peaksid kohaldama järelevalvealast hindamist proportsionaalselt, võttes arvesse asutuste eripära (nt nende suurust, laadi ja keerukust). Pädevad asutused peaksid viivisnõuete strateegiate ning neid toetava juhtimise ja töökorralduse hindamisel järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi raames võtma arvesse ka asutuste ärimudeleid, eriti juhul, kui asutuse ainus tegevus on viivisnõuete ost ja müük.

239. Väiksema ja vähem keeruka krediidasutuse (nt järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi 3. või 4. kategooria asutus<sup>34</sup>) viivisnõuete strateegia järelevalvealasel hindamisel on proportsionaalsust võimalik saavutada, kui viia hindamine kooskõlla järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi kaasamise mudeliga, mis tagab järelevalve riskipõhise käsitluse ja võtab arvesse ülemaailmsete ja kohalike asutuste süsteemset olulisust.

240. Pädevad asutused peaksid vaidlustama krediidasutuste:

- a) Tegevuskava ja töökorda, kui on täidetud üks järgmistest tingimustest:
  - i. Pädevad asutused peavad ebapiisavaks viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restructureeritud nõuete määratlemise, mõõtmise, haldamise, järelevalve ja maandamise raamistikku, sealhulgas viivisnõuete varajast tunnustamist ja asjakohaseid realiseerimistegevusi, võttes arvesse viivisnõuete probleemi suurust ja keerukust krediidasutuses.
  - ii. Selles ei sätestata ega prognoosita vajalike personali- ja tehniliste ressursside tulevast jaotamist ega asjakohast kaetust sisekontrolli funktsioonide poolt.

---

<sup>34</sup> Kirjeldatud EBA järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi suuniste punktis 2.1.1 „Krediidasutuste või investimisühingute kategooriatesse jaotamine“ (EBA/GL/2014/13).

- iii. Selles ei kirjeldata piisavalt viivisnõuete jälgimisprotsessi kasutuselevõttu.
- b) Viivisnõuete strateegia kui erinevate portfelli ja segmentide, sealhulgas sundtäitmisega seotud varade (kui asjakohane) strateegiliste võimaluste kombinatsioon ei anna pädeva asutuse arvates tulemuseks kõige mõjusamat ja tõhusamat viivisnõuete vähendamise strateegiat.
- c) Kapitalikava, kui selles ei sätestata nõuetekohaselt viivisnõuete kavandatud vähendamist bilansis viivisnõuete strateegia kohaselt ning see ei sisalda sobivaid meetmeid, millega tagatakse piisava hulga kapitali ja kapitalipuhvrite olemasolu, samuti õigeaegse ja piisava väärtuse languse ja mahakandmise kavandamist.
- d) Tulemuslikkuse hindamise süsteemi, kui juhtorganile, asjaomastele juhtivtöötajatele ja töötajatele suunatud motivatsiooniskeemis puuduvad krediidasutuse viivisnõuete strateegias määratletud viivisnõuete vähendamise eesmärkidega seotud konkreetsed kvantitatiivsed elemendid.
241. Arvestades halveneva krediidikvaliteedi varajase avastamise ja ennetamise tähtsust, peaksid pädevad asutused hindama, kas krediidasutuste sisemenetlustes rakendatakse varajase hoiatamise mehhanisme.
242. Pädevad asutused peaksid hindama, kas krediidasutused:
- a) on kehtestanud makseraskuste tõttu restruktureerimise poliitika ja sellega seotud protsessid, et hinnata meetmete jätkusuutlikkust ning jälgida nende tõhusust ja mõjusust;
- b) kajastavad ja liigitavad viivisnõuded ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõudeid, sealhulgas sisenemis- ja väljumiskriteeriume, järjepidevalt kogu grupis ning komisjoni rakendusmääruse (EL) nr 680/2014 V lisas esitatud määratluste alusel;
- c) on kehtestanud poliitikad ja meetodid, et tagada väärtuse languse ja mahakandmise mõõtmine selle õigeaegseks kajastamiseks.
243. Pädevad asutused peaksid tagama, et krediidasutustel on kinnisvara hindamiseks asjakohased kirjalikud poliitikad ja menetlused, nagu on kirjeldatud punktis 9. Eelkõige peaksid pädevad asutused kontrollima, kas need poliitikad hõlmavad kõiki krediidiriski tagamiseks kasutatavaid kinnis- ja vallasvara liike, individuaalsete või indekseeritud hindamismeetodite valimise kriteeriume ja hindajate sobivuse nõudeid.
244. Kui krediidasutused teatavad kooskõlas punktiga 4.4 tegevuskava olulistest kõrvalekalletest, peaksid pädevad asutused hindama, kas kavandatud parandusmeetmed on kavast kõrvalekalde lõpetamiseks piisavad. Kui pädev asutus on mures kavandatavate meetmete mõjususe pärast, peaks ta nõudma krediidasutuselt lisameetmete võtmist.
245. Eespool sätestatud viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete haldamise järelevalvealase hindamise nõuded täiendavad ja täpsustavad EBA järelevalvealase

läbivaatamise ja hindamise protsessi ühiste menetluste ning meetodikate suunistes sätestatud viivisnõuete ja makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete hindamist krediidiriski juhtimise raames. Sellise järelevalvealase hindamise tulemusi võetakse arvesse EBA järelevalvealase läbivaatamise ja hindamise protsessi ühiste menetluste ning meetodikate suuniste jaotise 6.2 kohases krediidiriski hindamises ning see annab teavet krediidiriski punktisumma jaoks.

# Lisa 1. Jaeviivisnõuete rühmitamise näidiskriteeriumid

---

1. Füüsiline või juriidiline isik:
  - a) jaelaenuvõtja
  - b) füüsilisest isikust ettevõtja
  - c) väikeettevõtja või erialatöötajate rühm
  - d) väikesed ja keskmise suurusega ettevõtted (kattub ettevõtetega).
2. Võlgnevuste tähtajaklass/viivispäevad (mida suuremad on võlgnevused, seda väiksem on võimalike lahenduste hulk):
  - a) varajased võlgnevused ( $> 1$  päev ja  $\leq 90$  päeva tähtajaks tasumata)
  - b) hilised võlgnevused ( $> 90$  päeva ja  $< 180$  päeva tähtajaks tasumata)
  - c) võlgade sissenõudmise üksus ( $> 180$  päeva tähtajaks tasumata, sh õigusmenetlused (laenuvõtjad, kelle suhtes õigusmenetlused on algatatud või pooleli)).
3. Restruktureeritud juhtumid (restruktureeritud laenude võlgnevused, mis viitavad püsivatele tagasimakseprobleemidele ja/või pakutud restruktureerimislahenduse ebaõnnestumisele):
  - a) varasemate restruktureerimiste hulk.
4. Riskipositsiooni jääk:
  - a) kõrge väärtus
  - b) madal väärtus
  - c) mitu riskipositsiooni.
5. Riskitase (põhineb krediidasutuse hinnangul / käitumise punktiarvestusel / sisemistel käitumisandmetel / tehinguajalool / krediidireitingul). Parema makseajalooga kliendid reageerivad tõenäoliselt positiivsemalt restruktureerimise ettepanekutele:
  - a) väga kõrge
  - b) kõrge

c) keskmine

d) madal.

6. Laenuvõtja käitumise põhjal:

a) hooajalised tagasimaksed

b) koostööaldis või koostööd mittetegev.

7. Laenuvõimaluse eesmärk (toodete kaupa):

a) peamise elukoha ostuks võetud laen

b) teise elukoha / puhkekodu ostuks võetud laen

c) kinnisvarainvesteeringu jaoks võetud laen / väljaüürimise eesmärgil võetud laen

d) isiklik laen

e) arvelduskrediit

f) liisitud vara

g) krediitkaart

h) füüsilisest isikust ettevõtja, mikroettevõtja või väikese ja keskmise suurusega ettevõtja laen:

i. äritegevuse alustamiseks (hooned, taristu või masinad, renoveerimine)

ii. käibekapital.

8. Laenu valuuta.

9. Laenu intressimäär (kui võimalik, kaaluda kõrge intressimääraga laenude intressimäärade alandamist).

10. Laenuvõtja väljavaated (laenuvõtja vanus, tervis, tööhõive liik ja ajalugu, tööväljavaated, kutseoskused, tegevusala).

11. Elukohariik/asutamisriik:

a) residendid

b) mitteresidendid.

12. Aluseks oleva tagatise asukoht:

- a) maa- või linnapiirkond
- b) kõrgelt hinnatud asukoht, kesklinn, äärealad jne.

13. Aluseks oleva tagatise liik:

- a) maa:
  - i. ehituskrunt
  - ii. põllumajandusmaa
- b) hoone:
  - i. maja
  - ii. pood
  - iii. tehas.

14. Laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvu alusel:

- a) madala laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvuga laenude korral võib eelistada aluseks oleva tagatise müüki erinevalt kõrge laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhtarvuga laenudest.

15. Erakorralised juhtumid (nt terviseprobleemid, lahuselu, lahutus).

16. Laenuvõtja krediivõimelisuse hindamine:

- a) saab lubada laenu tagasimaksmist vs ei saa seda endale lubada;
- b) tulud miinus kulud vs mõistlikud elamiskulud vs laenu osamakse.

## Lisa 2. Viivisnõuete jälgimisparameetrite võrdlusalused

---

### Viivisnõuete jälgimisparameetrite võrdlusalused

---

#### Viivisnõuete parameetrid

---

<b>Viivisnõuete tase ja vood</b>	<p>Viivisnõuete maht / nõuete kogumaht</p> <p>Viivisnõuete maht + sundtäitmisel olevad varad + nõuetekohaselt teenindatavad makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded / nõuete kogumaht + sundtäitmisel olevad varad</p> <p>Viivisnõuete kvartaalne voog (+/-) / viivisnõuete kogumaht</p> <p>Nõuetekohaselt teenindatavate nõuete kvartaalne voog viivisnõuete suhtes</p> <p>Nõuetekohaselt teenindatavate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete kvartaalne voog viivisnõuete suhtes</p> <p>Viivisnõuete kvartaalne voog nõuetekohaselt teenindatavate nõuete suhtes</p> <p>Viivisnõuete kvartaalne voog nõuetekohaselt teenindatavate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete suhtes</p> <p>Nõuetekohaselt teenindatavate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete kvartaalne voog nõuetekohaselt teenindatavate nõuete suhtes</p> <p>Nõuetekohaselt teenindatavate nõuete kvartaalne voog nõuetekohaselt teenindatavate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete suhtes</p>
<b>Väärtuse langus</b>	<p>Kahju allahindluste mahu kvartaalne kasv</p> <p>Väärtuse languse tühistamise kvartaalne tase</p> <p>Kahju allahindluste mahu kvartaalne muutus (+/-) / viivisnõuete kogumaht</p> <p>Akumuleeritud kogueraldised / viivisnõuete kogumaht</p> <p>Kohordi järgi (nt aastate arv alates viivisnõude liigitamisest, tagatud/tagamata)</p>
<b>Kahjumieelarve</b>	<p>Makseraskuste tõttu restruktureerimisest tulenev kogukahju</p> <p>Kogukahju võrreldes eelarvega</p>

---



## Viivisnõuete jälgimisparameetrite võrdlusalused

### Sissenõudmistegevus

<b>Töötajate tegevus</b>	Laenuvõtjate kaasamiste arv kvartalite lõikes võrreldes kavaga
	Laenuvõtjate kaasamiste arv, mis viis makseraskuste tõttu restruktureerimise kokkuleppele
<b>Raha sissenõudmine</b>	Laenuvõtjate kaasamiste arv, mis viis raha tagasisaamiseni
	Viivisnõuetest sissenõutud raha kvartalis / viivisnõuete kogumaht
	Viivisnõuete intressidest sissenõutud raha kvartalis / viivisnõuete kogumaht
	Viivisnõuete kapitalist ja teenustasudest sissenõutud raha kvartalis / viivisnõuete kogumaht
	Kinnisvara likvideerimisega seotud sissenõutud raha kvartalis, ka protsendina viivisnõuete kogumahust
	Muu vara kui kinnisvara likvideerimisega seotud sissenõutud raha kvartalis, ka protsendina viivisnõuete kogumahust
	Viivisnõuete müügist sissenõutud raha kvartalis, ka protsendina viivisnõuete kogumahust
	Viivisnõuetest sissenõutud raha kvartalis, ka protsendina viivisnõuete kogumahust

### Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed

<b>Võlgade kustutamine</b>	Võlgade kvartaalne kustutamine
	Võlgade kvartaalne kustutamine / konkreetsed sihtotstarbelised eraldised
	Võlgade kvartaalne kustutamine / viivisnõuete kogumaht
	Kvartaalsed raamatupidamislikud mahakandmised (täielikud ja osalised)
<b>Raamatupidamislikud mahakandmised</b>	Kvartaalsed raamatupidamislikud mahakandmised (täielikud ja osalised) / individuaalselt hinnatud kahju allahindluste maht
	Kvartaalsed raamatupidamislikud mahakandmised (täielikud ja osalised) / viivisnõuete kogumaht
	Hetkel makseraskuste tõttu restruktureeritud viivisnõuete väärtus
	Hiljuti kokkulepitud makseraskuste tõttu restruktureerimise lahenduste väärtus tunnuste alusel (nt maksepuhkus > 12 kuud)
<b>Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed</b>	Hetkel makseraskuste tõttu restruktureerimisel olevate laenude väärtus / viivisnõuete kogumaht
	Hetkel nõuetekohaselt teenindavate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete väärtus
	Viivisnõuete hulka kuuluvad makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded kvartalis / viivisnõuete kogumaht
	Viivisnõuete hulka kuuluvad makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuded kokku / viivisnõuete kogumaht

### Viivisnõuete jälgimisparameetrite võrdlusalused

<b>Korduvate makseviivituste määr</b>	Hetkel finantsraskustes olevate viivisnõuete hulka kuuluvate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete väärtus
<b>Võla vahetamine varade vastu</b>	Varade taastamise määr Raha kogumise määr Viivisnõuete hulka kuuluvate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete korduvate makseviivituste määr Nõuetekohaselt teenindatavate makseraskuste tõttu restruktureeritud nõuete korduvate makseviivituste määr Võla vahetamine omakapitali vastu kvartalis, ka protsendina viivisnõuete kogumahust Võla vahetamine varade vastu kvartalis, ka protsendina viivisnõuete kogumahust

<b>Õigustoimingud</b>	Hetkel õigustoimingutega kaetud laenude väärtus ja hulk Hiljuti makseraskuste tõttu restruktureeritud varade väärtus ja hulk Algatatud õigustoimingutega laenude väärtus ja hulk kvartalis Lõpetatud õigustoimingutega laenude väärtus ja hulk kvartalis Hiljuti lõpetatud õigusmenetluste keskmine kestus Hiljuti lõpetatud õigusmenetlustest sissenõutud keskmised summad (sh kogukulud) Lõpetatud õigustoimingutega laenude kahjumäär
-----------------------	--

### Viivisnõuetest tulenev kasum ja kahjum

<b>Viivisnõuete intressid</b>	Viivisnõuete kasumis/kahjumis kajastatud intressimaksed Kajastatud viivisnõuete tegelikult saadud intressimaksete protsent
-------------------------------	---

## Lisa 3. Muud jälgimisparameetrid

---

### Teave laenuvõtja kohta välistest allikatest

---

<b>Välised allikad</b>	Võla ja tagatise suurenemine teistes krediidasutustes Tähtjaks tasumata maksed või muud viivisnõuded teistes krediidasutustes Käendaja kohustuste täitmata jätmine Võlg keskregistris (olemasolu korral) Õigusmenetlused Pankrot Äriühingu struktuuri muutused (nt ühinemine, kapitali vähendamine) Omistatud välisreiting ja selle suundumus Muu negatiivne teave laenuvõtja/tarnijate peamiste laenuvõtjate/vastaspoolte kohta
------------------------	--

---

### Teave laenuvõtja kohta siseallikatest

---

<b>Ettevõtted</b>	Sisereitingu negatiivne suundumus Lunastamata tšekid Likviidsusprofiili oluline muutus Kohustused (finantsvõimendus) (nt omakapital/kokku < 5% või < 10%) Viivispäevade arv Kuude arv, mil arvelduskrediiti kasutati / arvelduskrediidi summat ületati Kasum enne makse / tulu (nt suhtarv < -1%) Jätkuv kahjum Kommertsväärtpaperipõhise allahindluse jätkuv ületamine Negatiivsed omavahendid Makseviivitused Käibe vähenemine Klientide vastu esitatud nõuete krediidiliinide vähendamine (nt muutus aastate lõikes, 3 kuu keskmine / 1 aasta keskmine) Kasutamata krediidiliinide ootamatu vähenemine (nt kasutamata summa / krediidiliini kogusumma)
-------------------	--

---

## Teave laenuvõtja kohta välistest allikatest

---

<b>Üksikisikud</b>	Negatiivne suundumus käitumise punktiarvestuses Makseviivituse tõenäosuse ja/või sisereitingu negatiivne suundumus Hüpoteeklaenu osamakse > x kreditsaldo Hüpoteeklaenu ja tarbijakrediidi viivispäevad Kreditsaldo vähenemine > 95% viimase 6 kuu jooksul Keskmine kreditsaldo kokku < 0,05% võla kogusaldost Makseraskuste tõttu restruktureeritud Seotud varasemad kahjumäärad Töötasu vähenemine viimase 3 kuu jooksul Töötus Varajased võlgnevused (nt tähtjaks tasumata 5–30 päeva sõltuvalt portfelli/laenuvõtja liigist) Pangaülekannete vähenemine arvelduskontodel Laenu osamakse suurenemine töötasu suhtes Arvelduskrediidi summat ületanud kuude arv Negatiivne suundumus käitumise punktiarvestuses Makseviivituse tõenäosuse ja/või sisereitingu negatiivne suundumus
--------------------	---

---

## Teave portfelli kohta

---

<b>Portfelli jaotamine</b>	Suuruse järgi jaotamine ja kontsentratsioonitase Suurimad x (nt 10) omavahel seotud klientide rühma ja seotud riskinäitajad Varaklassi jaotamine Jaotus majandusharude, sektorite, tagatise liikide, riikide, tähtaegade jms järgi
<b>Riskiparameetrid</b>	Makseviivituse tõenäosuse / makseviivitusest tingitud kahjumäära areng (üldiselt ja portfelli kohta) Makseviivituse tõenäosuse / makseviivitusest tingitud kahjumäära prognoosid Eeldatav kogukahjum Makseviivituses olevad nõuded

## Teave laenuvõtja kohta välistest allikatest

---

<b>Kahju allahindluste maht</b>	Kahju allahindluste maht ja vood (üldine ja portfelli kohta) Oluliste riskieraldiste maht ja suundumused individuaalsel tasandil Viivisnõuete maht kategooriate kaupa (tähtajaks tasumata > 90 päeva, kahju allahindlused jne)
<b>Viivisnõuded / makseraskuste tõttu restruktureerimise staatus / sundtäitmine</b>	Makseraskuste tõttu restruktureerimise maht ja nõuete rühmitamine (restruktureerimine, realiseerimine, sunniviisiline pikendus, muud muudatused, edasilükkamised, > 90 päeva tähtajaks tasumata, laenukahjumi reservid) Sundtäitmisel olev vara kogunõuete suhtes Viivisnõuete suhtarv ilma sundtäitmisel olevate varadeta Viivisnõuete suhtarv koos sundtäitmisel olevate varadega Viivisnõuete kaetus (kahju allahindlused, tagatised, muud garantiid)

---

## Konkreetne laenuvõtja/sektori liik

---

<b>Õigustoimingud</b>	Hetkel õigustoimingutega hõlmatud laenude väärtus ja hulk Hiljuti makseraskuste tõttu restruktureeritud varade väärtus ja hulk Algatatud õigustoimingutega laenude väärtus ja hulk kvartalis Lõpetatud õigustoimingutega laenude väärtus ja hulk kvartalis Hiljuti lõpetatud õigusmenetluste keskmine kestus Hiljuti lõpetatud õigusmenetlustest sissenõutud keskmised summad (sh kogukulud) Lõpetatud õigustoimingutega laenude kahjumäär
-----------------------	--

---

## Lisa 4. Viivisnõuetega seotud üldised poliitikad

---

Krediidasutused peaksid välja töötama ja korrapäraselt läbi vaatama viivisnõuete juhtimisraamistikuga seotud poliitikad ning kontrollima nendest kinnipidamist.

Selleks et rakendada krediidasutuse strateegiat (sealhulgas viivislaenude strateegiat ja tegevuskava, kui asjakohane), tuleks kehtestada järgmised poliitikad, võttes arvesse proportsionaalsuse põhimõtet.

### Võlgnevuste haldamise poliitika

Selle poliitikaga tuleks sätestada krediidasutuse viivisnõuete tegevusmudel (vt punkt 5.2), mis sisaldab vähemalt järgmisi elemente:

- viivisnõuete realiseerimise üksuste struktuur ja kohustused koos selgete juhistega üleandmise kohta ja viide nõuete rühmitamisele (vt punkt 5.2.3);
- seotud funktsioonide järgitavad menetlused, mis peaksid hõlmama vähemalt järgmist:
  - menetlused ja üleandmiskriteeriumid, mida tuleb järgida võlgnevuse, varajase võlgnevuse ja hilise võlgnevuse igas etapis;
  - menetlused, mida tuleb järgida, kui laenuvõtja on liigitatud koostööd mittetegevaks ja/või mittejätkusuutlikuks, ja kriteeriumid laenuvõtja selliseks liigitamiseks;
  - igas etapis laenuvõtjaga suhtlemine, mis tuleks viia kooskõlla asjaomase riigi õigusraamistikuga (nt tegevusjuhendiga);
  - kasutatavad jälgimisvahendid ja -meetodid;
- personali- ja tehniliste vahendite nõuded;
- aruanded, mida koostatakse asutusesiseselt järelevalve eesmärgil ja juhtorganile ajakohastatud teabe korrapäraseks esitamiseks.

Krediidasutuste võlgnevuste haldamise poliitika väljatöötamisel tuleks arvesse võtta direktiivi 2014/17/EL artikli 28 sätteid, eelkõige EBA suuniste sätteid võlgnevuste ja turulepääsu piiramise kohta.

## Makseraskuste tõttu restruktureerimise poliitika

Punktis 6.2.1 kirjeldatud makseraskuste tõttu restruktureerimise poliitikas tuleks sätestada vähemalt:

- Vajalik finants- ja mittefinantsdokumentatsioon, mida eri liiki laenuvõtjad peavad esitama, et vastutav krediidiametnik saaks tõendada tagasimaksevõimet põhisumma ja intressipõhiselt.
- Krediidi tagasimaksevõime miinimumparameetrid ja suhtarvud, mida krediidiametnik peab rakendama portfelli-, toote- või sektoripõhiselt, et laenuvõtja tagasimaksevõimet täielikult hinnata; sektoripõhised suunised, kuidas kehtestada peamised sektorispetsiifilised finantsnäitajad ja suhtarvud (väikesed ja keskmise suurusega ettevõtted ning ettevõtted).
- Laenuvõtjale kõige sobivama makseraskuste tõttu restruktureerimise lahenduse kindlaksmääramise ja rakendamise protsess:
  - Jaeklientide jaoks tuleb kasutada otsustuskeeme. Jaeklientide menetlus peaks olema kooskõlas EBA suunistega võlgnevuste ja turulepääsu piiramise kohta. Kui tegemist on mittejaeklientidega ja otsustuskeemi kasutamine ei ole asjakohane, peaks poliitika andma krediidiametnikule selged juhised, kuidas hinnata makseraskuste tõttu restruktureerimise sobivust.
  - Sellistele laenuvõtjatele, kelle jaoks lahendust ei ole võimalik leida (mittejätkusuutlikud ja/või koostööd mittetegevad laenuvõtjad), tuleks kehtestada tähtajaline protsess ja menetlus, millega sellised laenuvõtjad antakse üle likvideerimise eest vastutavatele viivisnõuete realiseerimise üksustele.
- Makseraskuste tõttu restruktureerimise lühi- ja pikaajaliste meetmete kogum, mida on kirjeldatud punktis 6.
- Selge juhised krediidiametnikule tagatise ümberhindamise nõuete kohta kooskõlas punktiga 9.
- Otsustamisprotsess, heakskiitmise tasemed ja menetlused iga makseraskuste tõttu restruktureerimise meetme liigi ja riskipositsiooni suuruse kohta.
- Protsess ja menetlus makseraskuste tõttu restruktureerimise lahenduste ja laenuvõtja restruktureerimisjärgse tegevuse jälgimiseks, sealhulgas laenuvõtja läbivaatamise sagedus, korduvate makseviivituste määratlus, ümberhindamise protsess ja korduvatest makseviivitustest teavitamise nõuded.
- Hinnapoliitika iga makseraskuste tõttu restruktureerimise meetme ja laenuvõtja liigi jaoks.

## Võlgade sissenõudmise / jõustamise poliitika

Võlgade sissenõudmise eest vastutavad viivisnõuete realiseerimise üksused peaksid võtma õigeaegselt kõige asjakohasemaid meetmeid, et kindlaksmääratud ajavahemiku jooksul viivisnõudeid

mõjusalt vähendada. Võlgade sissenõudmise poliitikas tuleks kooskõlas viivislaenude strateegiaga käsitleda vähemalt järgmist:

- Võimalike variantide hulk iga tagatise liigi kohta. Soovituslikult võiks kaaluda järgmist (ei ole loetletud järjekorras):
  - vara vabatahtlik müük (laenuvõtja hakkab uuesti koostööd tegema ja nõustub vara müüma);
  - vara sunniviisiline müük pankrotihaldurite või kohtumenetluste kaudu (vara ei hoita krediidasutuse bilansis);
  - vara sundtäitmine (vara hoitakse krediidasutuse bilansis);
  - võlgade sissenõudmine (sisemine või väline);
  - võla vahetamine varade/aktsiate vastu;
  - laenu/laenuportfelli müük kolmandale isikule.
- Menetlus, millega valitakse kõige asjakohasem sissenõudmise võimalus ning sise- ja välisekspertide rühm, kes kaasatakse otsuse tegemisse.
- Sissenõudmise võimaluse valikul tuleks võtta arvesse tagatise olemasolu, juriidiliste dokumentide liiki, laenuvõtja liiki, kohalike turutingimusi ja makromajanduslikke väljavaateid, kehtivat õigusraamistikku ja iga valikuvõimaluse puhul võimalikke varasemaid sissenõudmismäärasid võrreldes iga valikuvõimalusega kaasnevate kuludega.
- Koostööst hoiduvate laenuvõtjate selge määratlus või viide seotud poliitikale, kus see on määratletud.
- Krediidasutuse käsutuses olevate erinevate sissenõudmise võimaluste jaoks võlgade sissenõudmise protsessi iga etapi selgelt määratletud heakskiitmismenetlus.
- Riskikontrolli ja siseauditi osakondade roll menetluses ja järelevalveprotsessis.

Tagatise likvideerimise korral tuleks kehtestada järgmine poliitika:

- Varade hindamisel kasutatav meetod (kooskõlas punktiga 9.7), sealhulgas kohaldatavad likvideerimiskulud. Likvideerimiskulud peaksid olema kooskõlas punktis 9.3.3 sätestatud nõuetega.
- Sise- või välisekspertide kaasamine.
- Piirmäärad



- varade summale, mida krediidasutus saab mis tahes ajahetkel hoida, võttes arvesse kapitalinõuete direktiivis määratletud riskide kontsentreerumise piiranguid ja tööstusharu, näiteks kinnisvarasektori, kontsentratsiooniriski;
  - sundtäitmisega võõrandatud või sundtäitmisel olevate varade summale, mille krediidasutus saab teatud aja jooksul omandada.
- Sundtäitmisega võõrandamise järgne menetlus müügistrateegia väljatöötamiseks ja rakendamiseks ning üksus, kes vastutab krediidasutuses asjaomaste varade haldamise eest (selle võib kehtestada ka eraldiseisvas varade sundtäitmise/väljanõudmise poliitikas).

Krediidasutused peaksid kaaluma koostööd teiste võlausaldajatega laenuvõtjate suhtes, kellel on viivisnõuded mitme võlausaldaja juures; tavaliselt on tegemist ettevõtjatest laenuvõtjatega. Seetõttu peaksid krediidasutused kehtestama selge läbirääkimiste ja koostöö korra teiste finantseerimisasutustega (või muude kolmandate isikutega), kellele laenuvõtja on võlgu.

#### Tagatisepoliitika

Võttes arvesse krediidiriski maandamise olulisust viivisnõuete realiseerimise protsessis, peaksid krediidasutused välja töötama selge ja järjepideva tagatisepoliitika, sealhulgas varade sundtäitmise poliitika. Poliitika peaks hõlmama kõigi tagatiste liikide haldamist, hindamist ja aruandlust. Võttes arvesse teatud liiki tagatiste keerukust ja spetsialiseerumist, peaksid krediidasutused poliitika väljatöötamise ja läbivaatamise kaasama väliseksperte. Krediidasutused peaksid tagama, et kõiki portfellis olevaid sarnaseid tagatiseid hallatakse ja hinnatakse järjekindlalt vastavalt punktile 9.

#### Viivisnõuete jälgimise poliitika

Tuleks kehtestada spetsiaalne poliitika, milles täpsustatakse muu hulgas järgmist:

- eri liiki järeldustele reageerimiseks vajalike meetmete liigid;
- eskalatsioonimenetlused;
- aruandluse põhielemendid, sagedus ja vastuvõtjad;
- üleandmiskriteeriumid / viide viivislaenude menetlustele.

#### Tegevuse edasiandmise / viivislaenude teenindamise poliitika

Teenuste edasiandmiseks kolmandatele isikutele tuleks kehtestada eraldi poliitika, kui see on asjakohane. See peaks hõlmama vajalikke menetlusi teenuseosutajate valimiseks, lepingute sõlmimiseks vajalikku õiguslikku sisu ning tegevuse edasiandmise lepingutega seotud otsustusprotsessi ja nende lepingute järelevalvet.

## Lisa 5. Võimalikud makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed

Makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmed	Kirjeldus	Jätkusuutlikkus ja muud olulised kaalutlused
1. Ainult intressid	Kindlaksmääratud lühikese ajavahemiku jooksul makstakse laenuvõimaluste eest ainult intressi ja põhiosa tagasimakset ei toimu. Seega jääb põhisumma samaks ja tagasimaksestruktuuri tingimused vaadatakse intressimaksete perioodi lõpus uuesti läbi, võttes arvesse tagasimaksevõime hinnangut.	<p>Seda meetet tuleks pidada jätkusuutlikuks üksnes juhul, kui krediidasutus suudab (põhjendatud dokumenteeritud finantsteabe alusel) tõendada, et laenuvõtja finantsraskused on ajutised ning pärast kindlaksmääratud intressimaksete perioodi on laenuvõtja suuteline laenu teenindama vähemalt varasema tagasimaksevõime ulatuses.</p> <p>Meede ei tohiks üldjuhul kesta kauem kui 24 kuud ning kommerts-kinnisvara ehitamise ja projektide finantseerimise korral 12 kuud.</p> <p>Kui kõnealuse makseraskuste tõttu restruktureerimise meetme kindlaksmääratud ajavahemik on lõppenud, peaksid asutused laenuvõtja laenu teenindamise suutlikkuse ümber hindama, et jätkata muudetud tagasimaksegraafikuga, milles võetakse arvesse selle intressimaksete perioodi jooksul tagasimaksmata kapitali osa.</p> <p>Enamikul juhtudel pakutakse sellist meetet koos muude pikaajalisemate meetmetega, et kompenseerida ajutisi väiksemaid tagasimakseid (nt tähtaja pikendamine).</p>
2. Vähendatud maksed	Tagasimaksete summa vähendamine kindlaksmääratud lühikese ajavahemiku jooksul, et võtta arvesse muutusi laenuvõtja rahavoos, misjärel jätkatakse tagasimakseid prognoositava	<p>Vt „1. Ainult intressid“.</p> <p>Kui vähendatud maksete summa on mõõdukas ja kõik muud eelnimetatud tingimused on täidetud, võib seda meetet kohaldada kauem kui 24 kuud.</p>

**Makseraskuste tõttu  
restruktureerimise meede**

**Kirjeldus**

**Jätkusuutlikkus ja muud  
olulised kaalutlused**

<b>Makseraskuste tõttu restruktureerimise meede</b>	<b>Kirjeldus</b>	<b>Jätkusuutlikkus ja muud olulised kaalutlused</b>
3. Maksepuhkus/maksemoratorium	tagasimaksevõime alusel. Intressi makstakse täies ulatuses.  Kokkulepe, mis võimaldab laenuvõtjale kindlaksmääratud viivituse tagasimaksekohustuste täitmisel, tavaliselt põhisumma ja intressi osas.	Vt „1. Ainult intressid.”
4. Võlgnevuste/intresside kapitaliseerimine	Võlgnevuste ja/või kogunenud intressivõlgnevuste makseraskuste tõttu restruktureerimine, kui need tasumata summad lisatakse põhiosa tasumata jäägile jätkusuutliku muudetud graafiku alusel.	<p>Meedet tuleks võimaldada/pidada jätkusuutlikuks üksnes juhul, kui asutus on hinnanud, et laenuvõtja kontrollitud tulude/kulude tase (mis põhineb mõistlikul dokumenteeritud finantsteabel) ja kavandatud muudetud tagasimaksed on piisavad, et võimaldada laenuvõtjal teenindada muudetud tagasimaksegraafiku kehtivusaja jooksul muudetud põhiosa tagasimakseid ja intressimakseid, ning kui asutus on ametlikult taotlenud kinnitust, et laenuvõtja mõistab kapitaliseerimise tingimusi ja nõustub nendega.</p> <p>Võlgnevuste kapitaliseerimist tuleks võimaldada valikuliselt ainult juhul, kui varasema võla või lepingu alusel tasumisele kuuluvate maksete sissenõudmine ei ole võimalik ja kapitaliseerimine on ainus reaalne võimalus.</p> <p>Asutused peaksid üldiselt vältima selle meetme pakkumist laenuvõtjale rohkem kui ühe korra ning meedet tuleks kohaldada ainult sellistele võlgnevustele, mis ei ületa põhisumma suhtes eelnevalt kindlaksmääratud suurust (mis peaks olema esitatud krediidiasutuse makseraskuste tõttu restruktureerimise poliitikas).</p> <p>Asutus peaks hindama, milline on kapitaliseeritava võlgnevuse määr võrreldes laenuvõtja jaoks piisava</p>

**Makseraskuste tõttu  
restruktureerimise meede**

**Kirjeldus**

**Jätkusuutlikkus ja muud  
olulised kaalutlused**

		ja asjakohase põhisumma ja intresside tagasimaksega.
5. Intressimäära vähendamine	Püsiv (või ajutine) intressimäära (nii fikseeritud kui ka ujuva intressimäära) vähendamine õiglase ja jätkusuutliku määran.	Kõrge intressimääraga riskipositsioonid on üks tavalisematest finantsprobleemide põhjustest. Laenuvõtja finantsraskused võivad osaliselt tuleneda asjaolust, et intressimäärad on laenuvõtja sissetulekutega võrreldes liiga kõrged, või asjaolust, et intressimäärade muutumine on võrreldes fikseeritud määraga kaasa toonud laenuvõtja rahastamise erakordselt kõrgete kulude eest võrreldes valitsevate turutingimustega. Sellistel juhtudel võib kaaluda intressimäära vähendamist.  Kui hinna taskukohasust on võimalik saavutada ainult alla riskitaseme või omahinna, tuleks see selgelt ära märkida.  Seda meetet võiks kohaldada ka lühiajalise meetmena.
6. Tähtaja pikendamine	Laenu tähtaja pikendamine (st laenu viimase lepingulise osamakse kuupäevast), mis võimaldab vähendada tagasimakseid nende pikemale perioodile jaotamisega.	Kui laenuvõtja suhtes kohaldatakse kohustuslikku pensioniiga, tuleks pikendamist lugeda jätkusuutlikuks üksnes juhul, kui asutus on hinnanud ja suudab tõendada, et laenuvõtja saab pensioni või muude tõendatud sissetulekuallikate kaudu muudetud laenu tagasimakseid vastuvõetava hinna alusel teenindada.  Tähtaja pikendamist tuleks pidada jätkusuutlikuks üksnes siis, kui see on kooskõlas olemasolevate tagatiste elutsükliga või toimub olemasolevate tagatiste nõuetekohane asendamine.
7. Lisatagatis	Restruktureerimisprotsessi osana ja selleks, et kompenseerida kõrgemat riskipositsiooni, saadakse laenuvõtjalt täiendava	See meede ei ole jätkusuutlik eraldiseisev makseraskuste tõttu restruktureerimise meede, sest see iseenesest laenuvõlgnevusi ei lahenda. Tavaliselt on selle

Makseraskuste tõttu restruktureerimise meede	Kirjeldus	Jätkusuutlikkus ja muud olulised kaalutlused
8. Müük kokkuleppe alusel / toetatud müük	tagatisena varadele lisapandiõigusi. koormamata seatud	eesmärk parandada või taastada laenulepingus kokkulepitud laenusumma ja tagatisvara väärtuse suhet.  Lisatagatis võib esineda mitmel kujul, näiteks pandina hoiustatud rahale, nõuete loovutamisenä või uue/täiendava kinnisvarale seatud hüpoteegina.  Asutused peaksid varale seatud teiseseid ja kolmandaid pandiõigusi ning isiklike tagasisi hoolikalt hindama.
9. Maksegraafiku muutmine	Krediidiasutus ja laenuvõtja lepivad kokku tagatisvara vabatahtlikus realiseerimises, et võlg osaliselt või täielikult tagasi maksta. Olemasolev tagasimaksegraafik kohandatakse uueks jätkusuutlikuks tagasimaksmise programmiks, mis põhineb laenuvõtja rahavoogude usaldusväärusel,	Krediidiasutused peaksid pärast toetatud müüki restruktureerima võimaliku jääkvõla koos asjakohase tagasimaksegraafikuga, mis on kooskõlas laenuvõtja uuesti hinnatud tagasimaksevõimega.  Kui tegemist on makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmetega, mille korral võib tähtaja lõpus olla vajalik vara müük, peaksid krediidiasutused konservatiivselt ja võimalikult vara kaaluma, mida teha pärast vara müüki püsiva võimaliku puudujäägiga.  Kui tegemist on nõuetega, mis makstakse tagasi tagatise sundtäitmise teel eelnevalt kindlaksmääratud hetkel, ei kujuta sundtäitmine endast makseraskuste tõttu restruktureerimise meedet, välja arvatud juhul, kui seda tehakse finantsraskuste tõttu enne kindlaksmääratud hetke.
9. Maksegraafiku muutmine	Olemasolev tagasimaksegraafik kohandatakse uueks jätkusuutlikuks tagasimaksmise programmiks, mis põhineb laenuvõtja rahavoogude usaldusväärusel,	Erinevad tagasimaksevõimalused võivad hõlmata järgmist:  i. Osaline tagasimaksmine: kui makse tehakse seoses riskipositsiooniga, näiteks vara müügist, mis on väiksem kui tasumata jääk. Seda võimalust kasutatakse selleks, et

Makseraskuste tõttu restruktureerimise meede	Kirjeldus	Jätkusuutlikkus ja muud olulised kaalutlused
	hiljutisel ja prognoositaval hindamisel.	<p>riskipositsiooni oluliselt vähendada ja võimaldada jätkusuutliku tagasimaksmise programmi rakendamist allesjäänud tagasimaksmata summadele. Seda võimalust tuleks eelistada allpool kirjeldatud <i>bullet</i>- ja suurenevate maksete võimalustele.</p> <p>ii. <i>Balloon</i>- või <i>bullet</i>-maksed: kui muudetud tagasimaksegraafik võimaldab hilisemal kuupäeval enne laenu tähtaja lõppu põhisumma suurt tagasimakset. Seda võimalust tuleks kasutada/pidada jätkusuutlikuks üksnes erandlikel asjaoludel ja juhul, kui asutus suudab nõuetekohaselt tõendada, et laenuvõtjal on tulevikus piisavad rahavood <i>balloon</i>- või <i>bullet</i>-makse teostamiseks.</p> <p>iii. Suurenevad maksed: krediidasutused peaksid kaaluma sellise lahendusega valikut ainult siis, kui nad suudavad tagada ja tõendada, et on alust eeldada, et laenuvõtja suudab tulevikus suurenenud makseid tasuda.</p>
10. Valuuta konverteerimine	Kui riskipositsiooni valuuta viiakse vastavusse rahavoo vääringuga.	Krediidasutused peaksid laenuvõtjatele täielikult selgitama välisvaluuta riski ja viitama ka valuuta konverteerimise kindlustusele.
11. Muud lepingutingimuste/klauslite muudatused	Kui krediidasutus vabastab laenuvõtja laenulepingu eespool nimetatud tingimuste või klauslite täitmisest.	
12. Refinantseerimine / laenuvõimalused	Uue rahastamiskorra pakkumine, et toetada raskustes oleva laenuvõtja taastumist.	See ei ole tavaliselt jätkusuutlik eraldiseisev makseraskuste tõttu restruktureerimise meede, vaid seda tuleks kombineerida muude olemasolevaid võlgnevusi käsitlevate makseraskuste tõttu restruktureerimise meetmetega.

Makseraskuste tõttu restruktureerimise meede	Kirjeldus	Jätkusuutlikkus ja muud olulised kaalutlused
13. Võlgade konsolideerimine	Mõtme nõude üheks kombineerimine üheks nõudeks või piiratud arvuks nõueteks.	<p>Seda tuleks kohaldada ainult erandjuhtudel.</p> <p>Võib anda uusi laenuvõimalusi, millega võib kaasneda täiendava tagatise pantimine. Krediidiandjate vahelistesse kokkulepetesse võib olla vaja lisada eriklauslid, et kompenseerida krediidiastutuse lisariski.</p> <p>See meede võib olla sobivam ettevõtete nõuete korral; laenuvõtja maksevõimet tuleks põhjalikult hinnata, sealhulgas kaasata piisaval määral sõltumatuid valdkonnaeksperte, et hinnata esitatud äriplaanide ja rahavooprognoside jätkusuutlikkust. Seda meetet tuleks pidada jätkusuutlikuks alles siis, kui põhjalik suutlikkuse hindamine näitab täielikku tagasimaksevõimet.</p>
14. Võlgade osaline või täielik kustutamine	Krediidiastutus kaotab õiguse nõuda laenuvõtjalt seaduslikult tagasi võlasumma kas osaliselt või kogu ulatuses.	<p>Seda meetet tuleks kasutada juhul, kui krediidiastutus nõustub "maksete täieliku tasumise vähendamise ja lõpliku arveldamisega", kusjuures krediidiastutus loobub kogu ülejäänud võlast, kui laenuvõtja maksab kokkulepitud aja jooksul tagasi vähendatud põhiosa summa.</p>

**Makseraskuste tõttu  
restruktureerimise meede**

**Kirjeldus**

**Jätkusuutlikkus ja muud  
olulised kaalutlused**

---

Krediidasutused peaksid võla  
kustutamise võimalusi kasutama  
ettevaatlikult, sest kustutamise  
võimalus võib põhjustada  
moraalset ohtu ja seega  
soodustada nn strateegilisi  
kohustuste täitmatajätmisi.  
Seepärast peaksid asutused  
tugeva kontrolli tagamiseks  
kehtestama kustutamise  
eripoliitika ja -menetlused.

---