
EBA/GL/2015/11

19.08.2015

EPV:n ohjeet

luottokelpoisuuden arvioinnista

Sisältö

1 jakso – Noudattamista ja ilmoittamista koskevat velvoitteet	3
2 jakso – Aihe, soveltamisala ja määritelmät	4
3 jakso – Täytäntöönpano	5
4 jakso – Luottokelpoisuuden arviointia koskevat vaatimukset	6

1 jakso – Noudattamista ja ilmoittamista koskevat velvoitteet

Näiden ohjeiden asema

1. Tämä asiakirja sisältää ohjeita, jotka on annettu asetuksen (EU) N:o 1093/2010¹ 16 artiklan nojalla. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan mukaan toimivaltaisten viranomaisten ja finanssilaitosten on kaikin tavoin pyrittävä noudattamaan ohjeita.
2. Ohjeissa esitetään Euroopan pankkiviranomaisen näkemys Euroopan finanssivalvojen järjestelmässä toteutettavista asianmukaisista valvontakäytännöistä tai siitä, miten unionin lainsäädäntöä on sovellettava tietyllä alalla. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdassa määriteltyjen toimivaltaisten viranomaisten, joihin näitä ohjeita sovelletaan, on noudatettava ohjeita sisällyttämällä ne tarpeen mukaan valvontakäytäntöihinsä (esim. muuttamalla lainsäädäntöään tai valvontamenettelyjään). Tämä koskee myös ohjeita, jotka on suunnattu ensisijaisesti laitoksille.

Raportointivaatimukset

3. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan nojalla toimivaltaisten viranomaisten on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle viimeistään 19.10.2015, noudattavatko ne tai aikovatko ne noudattaa näitä ohjeita, sekä syyt niiden noudattamatta jättämiseen. Jos ilmoitusta ei toimiteta tähän määräaikaan mennessä, Euroopan pankkiviranomainen katsoo, etteivät toimivaltaiset viranomaiset noudata ohjeita. Ilmoitukset lähetetään Euroopan pankkiviranomaisen verkkosivustolla olevalla lomakkeella sähköpostitse osoitteeseen compliance@eba.europa.eu. Viitteeksi merkitään "EBA/GL/2015/11". Ilmoituksen voi lähettää ainoastaan henkilö, jolla on asianmukaiset valtuudet ilmoittaa ohjeiden tai suositusten noudattamisesta toimivaltaisen viranomaisen puolesta. Myös ohjeiden noudattamisen osalta tehtävistä muutoksista on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle.
4. Ilmoitukset julkaistaan Euroopan pankkiviranomaisen verkkosivustolla 16 artiklan 3 kohdan mukaisesti.

¹ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1093/2010, annettu 24 päivänä marraskuuta 2010, Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta (EUVL L 331, 15.12.2010, s. 12).

2 jakso – Aihe, soveltamisala ja määritelmät

Aihe ja soveltamisala

5. Näissä ohjeissa täsmennetään direktiivin 2014/17/EU² 18 artiklassa ja 20 artiklan 1 kohdassa asetettuja vaatimuksia, jotka koskevat kuluttajan luottokelpoisuuden arviointia direktiivin 2014/17/EU 3 artiklan soveltamisalaan kuuluvissa luottosopimuksissa.

Vastaanottajat

Näiden ohjeiden vastaanottajat

6. Ohjeet osoitetaan
 - a. asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdassa määritellyille toimivaltaisille viranomaisille (EPV-viranomainen), jotka ovat toimivaltaisia myös direktiivin 2014/17/EU 4 artiklan 22 alakohdan määritelmän nojalla; ohjeita sovelletaan sikäli kuin kyseiset viranomaiset on nimetty toimivaltaisiksi varmistamaan näissä ohjeissa tarkoitettujen direktiivin 2014/17/EU säännösten soveltamisen ja täytäntöönpanon; ja
 - b. asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 1 alakohdassa määritellyille finanssilaitoksille, jotka ovat direktiivin 2014/17/EU 4 artiklan 2 alakohdan määritelmän mukaisia luotonantajia.

Tiedonantovaatimusten osoitus

7. Riippumatta siitä, koskeeko osoitus EPV-viranomaista 6 kohdan a alakohdan nojalla silloin, kun jäsenvaltio on nimennyt direktiivin 2014/17/EU 5 artiklan mukaisesti useamman kuin yhden viranomaisen, joista yksi ei ole EPV-viranomainen, kyseisen artiklan nojalla nimetyn EPV-viranomaisen tulisi direktiivin 5 artiklan 3 kohdan nojalla laadittuja kansallisia järjestelyjä haittaamatta
 - a. ilmoittaa näistä ohjeista ja niiden soveltamispäivämäärästä viipymättä toiselle nimetylle viranomaiselle;
 - b. pyytää kirjallisesti kyseistä viranomaista harkitsemaan ohjeiden soveltamista;

² Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4 päivänä helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta (EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34).

- c. pyytää kirjallisesti kyseistä viranomaista ilmoittamaan joko EPV:lle tai EPV-viranomaiselle kahden kuukauden kuluessa a alakohdassa tarkoitetusta ilmoituksesta, soveltaako tai aikooko tämä soveltaa ohjeita; ja
- d. tarvittaessa toimittaa EPV:lle c alakohdan nojalla saadut tiedot viipymättä.

Määritelmät

8. Ellei toisin ilmoiteta, näihin ohjeisiin sisältyvillä termeillä tarkoitetaan samaa kuin direktiivissä 2014/17/EU käytetyillä ja määritellyillä termeillä. Lisäksi näissä ohjeissa tarkoitetaan

Balloon-maksulla lainapääoman jäljellä olevaa määrää, joka erääntyy maksettavaksi lainan viimeisessä lyhennyksessä.

Ulkoistaminen

9. Jos luotonantajan toiminta on kokonaan tai osittain ulkoistettu kolmansille osapuolille tai sen toteuttamisesta vastaa jokin toinen yhteisö muulla tavoin, luotonantajien tulisi varmistaa, että nämä noudattavat ulkoistamisesta annetuissa CEBS:n ohjeissa (Guidelines on outsourcing)³ asetettuja vaatimuksia. Tämä koskee erityisesti CEBS:n ohjetta 2, jossa määrätään, että ulkoistamiseen tai ulkoistettuihin toimintoihin liittyvien riskien asianmukaisesta hallinnasta vastaa viime kädessä ulkoistavan laitoksen ylin johto.

3 jakso – Täytäntöönpano

Täytäntöönpanopäivä

10. Näitä ohjeita sovelletaan 21.3.2016 alkaen. Edellä 7 kohdassa tarkoitettuja tiedonantovaatimuksia sovelletaan kuitenkin [ohjeiden virallisille kielille käännettyjen toisintojen julkaisupäivä + 1 päivä].

³ Ks. CEBS (2006), *Guidelines on outsourcing*, (Ulkoistamista koskevat ohjeet) osoitteessa <https://www.eba.europa.eu/documents/10180/104404/GL02OutsourcingGuidelines.pdf.pdf>

4 jakso – Luottokelpoisuuden arviointia koskevat vaatimukset

Ohje 1: Kuluttajan tulojen selvittäminen

- 1.1 Kun luotonantaja selvittää direktiivin 2014/17/EU 18 artiklassa tarkoitetulla tavalla, kykeneekö kuluttaja täyttämään luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa, sen tulisi pyytää riittävästi tietoja ja toteuttaa riittävät toimet kuluttajan ansiokyvyn, ansiohistorian ja ansioiden ajallisen vaihtelun selvittämiseksi.
- 1.2 Jos kuluttaja on yrittäjä tai ammatin- tai elinkeinonharjoittaja tai hänen ansionsa ovat kausiluonteisia tai epäsäännöllisiä, luotonantajan tulisi pyytää riittävästi tietoja ja toteuttaa riittävät toimet todentaakseen tiedot, jotka koskevat kuluttajan kykyä täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa. Tässä yhteydessä varmistetaan myös, kykeneekö kuluttaja harjoittamaan liiketoimintaansa kannattavasti ja ovatko kannattavuudesta laaditut selvitykset kolmannen osapuolen vahvistamia.

Ohje 2: Dokumentointi ja tietojen säilyttäminen

- 2.1 Luotonantajan tulisi dokumentoida täydellisesti tiedot, joihin kiinnitysluoton hyväksyminen perustuu, ja säilytettävä dokumentit vähintään luottosopimuksen keston ajan.
- 2.2 Luotonantajan tulisi varmistaa, että toimivaltaiset viranomaiset saavat helposti käyttöönsä aineiston, johon sisältyy selonteko kuluttajan tulojen selvittämistoimista. Kyseisen aineiston tulisi sisältää dokumentit vähintään kunkin hakijan ansiohistoriasta.

Ohje 3: Väärien tietojen tunnistaminen ja ennaltaehkäisy

- 3.1 Jotta luotonantaja voisi toteuttaa luottokelpoisuuden arvioinnit luotettavasti, sen tulisi muotoilla laina-asiakirjat siten, että kuluttaja, luotonantaja tai luotonvälittäjä voi helposti tunnistaa väärät tiedot ja estää ne ennakolta.

Ohje 4: Arviointi kuluttajan kyvystä täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa

- 4.1 Kun luotonantaja arvioi, kykeneekö kuluttaja täyttämään luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa, sen tulisi ottaa huomioon tekijät, jotka saattavat vaikuttaa kuluttajan kykyyn täyttää velvoitteensa, välttämällä kuitenkin tämän joutumisen kohtuuttomiin vaikeuksiin tai livelkaantumiseen. Tällaisia tekijöitä voivat olla muut lainanhoitovelvoitteet, luottojen korot

ja maksamatta oleva velkapääoma, todisteet maksujen laiminlyönnistä sekä asiaan suoraan vaikuttavat verot ja vakuutukset, mikäli ne ovat tiedossa.

4.2 Luotonantajan tulisi laatia luotettavat prosessit, joilla arvioidaan kuluttajan kykyä täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa, ja pidettävä ajantasaista aineistoa kyseisistä menettelyistä. Luotonantajan tulisi tarkistaa prosessit säännöllisin väliajoin.

4.3 Jos laina-aika jatkuu kuluttajan odotettua eläkkeellejäämisikää pitempään, luotonantajan tulisi ottaa huomioon kuluttajan todennäköisten tulojen riittävyys ja kuluttajan kyky täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa myös eläkkeellejäämisen jälkeen.

4.4 Luotonantajan tulisi varmistaa, että kuluttajan kyky täyttää luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa ei perustu odotuksiin kuluttajan tulojen huomattavasta lisääntymisestä, paitsi jos tämä voidaan osoittaa riittävästi toteen dokumentein.

Ohje 5: Kuluttajan maksusitoumusten ja muiden välttämättömien menojen huomioon ottaminen

5.1 Kun luotonantaja arvioi, kykeneekö kuluttaja täyttämään luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa, sen tulisi ottaa riittävästi huomioon tämän maksusitoumukset ja muut välttämättömät menot, kuten kuluttajan tosiasialliset velvoitteet, sekä hankkia näyttöä kuluttajan elinkustannuksista ja ottaa ne huomioon.

Ohje 6: Mahdollisten tulevien haittaskenaarioiden huomioon ottaminen

6.1 Kun luotonantaja arvioi, kykeneekö kuluttaja täyttämään luottosopimuksen mukaiset velvoitteensa, sen tulisi ottaa harkiten huomioon mahdolliset tulevat haittaskenaariot, kuten esimerkiksi tulojen pieneneminen eläkkeellä, vaihtuvakorkoisten kiinnitysluottojen viitekorkojen nousu, negatiivinen kuoletus, balloon-maksut tai lainan lyhennyksen tai korkojen lykkäys.