

Opinnäytetyö (AMK)

Liiketalous

2021

Matias Weckström

ANTOLAINAUKSEN SÄÄNTELY

– Sääntelyn murroksen vaikutus rahoitukseen
pankin vakuudenhallinnan näkökulmasta



Matias Weckström

ANTOLAINAUKSEN SÄÄNTELY

Sääntelyn murroksen vaikutus rahoituksen pankin vakuudenhallinnan näkökulmasta

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia antolainauksen sääntelyssä tapahtuneita muutoksia ja niiden vaikutusta rahoitukseen. Aiheeseen perehdyttiin case-tutkimuksena erityisesti pankkisääntelyn ja pankin kautta. Opinnäytetyössä on tarkoitus selvittää, ovatko sääntelyssä tapahtuneet muutokset aiheuttaneet sen, että luotonantoprosessi on muuttunut toimihenkilöiden työtapojen kannalta ja jos ovat niin millä tavoin. Opinnäytetyön aihe on ajankohtainen rahoitusalan muutoksen takia.

Teoreettisessa viitekehyksessä määritellään rahoitusmarkkinat, pankkien tehtävät, rahoitusvälineet sekä antolainauksen prosessi esimerkkeineen. Opinnäytetyön teoriaosuudessa perehdytään direktiivien tarkoituksiin ja vaikutuksiin antolainauksen vakuudenhallinnassa.

Työ koostuu teoriaosasta ja selvityksestä. Teoriaosassa hyödynnettiin olemassa olevia tutkimustuloksia, sekä lainsäädäntöä, joilla selvitettiin rahoituksessa tapahtuvaa murrosta. Tutkimusosiota hyödynnettiin pohjana rahoitusalan toimijoiden haastattelukysymyksiin, joiden avulla perehdyttiin sääntelyn vaikutuksiin käytännön tasolla. Haastattelut toteutettiin 5 henkilölle monikanavaisesti kasvotusten, rahoituslaitoksissa käytetyn viestintä- ja yhteistyöalustan kautta, sekä puhelimitse.

Opinnäytetyöstä oli hyötyä tarkastellessa, miksi kyseisellä tavalla toimitaan ja herätteli ajatuksia syistä toimintatapojen taustalla. Opinnäytetyö lisäsi itseni lisäksi myös haastatteluun osallistuneiden käsitystä säädösten pakottavuudessa, pitkin luotonmyöntöprosessia ja toi käsitystä raameista, joiden sisällä on lain mukaan toimittava prosessin aikana. Tuloksista selvisi, ettei lainsäädäntö ole sinänsä vaikuttanut finanssialalla johtuen jo aikaisemmasta finanssivalvonnan ohjeistuksen hyvästä noudattamisesta johtuen.

asiasanat:

Rahalaitos, Finanssiala, Kompetenssit, Pankki, Rahoitus

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Business Administration

2021 | 49 pages, 2 pages in appendices

Matias Weckström

LENDING REGULATION

- Emergence of Regulatory Shift from Bank Credit Supervision's Perspective

The aim of this thesis is to study the changes that have taken place in the regulation of lending and their effect on financing in general. The topic is introduced through banking regulation and the credit institutions. The purpose of the thesis is to find out whether the changes that have taken place in the regulations have caused the lending process to change in terms of employees' working methods. The topic of the thesis is current due to the change in the financial sector and its significance cannot be underestimated.

The theoretical framework defines the financial markets, the tasks of banks, financial instruments and the lending process. It also looks into the purposes of the directives, their implementation and the effects on credit control of lending.

The study consists of a theoretical part and a survey. Relevant material and existing research findings and legislation are used to clarify the breakthrough in funding. The research section includes interview questions, which were used to find out the current state of the theoretical part. Interviews were conducted for 5 people as multichannel face-to-face, by email, and by telephone.

The thesis was useful in looking at why we act in this way and aroused ideas about the reasons behind the practices. In addition to myself, the thesis also increased the interviewees' perception of the enforceability of legal acts, along the credit granting process, and brought an understanding of the framework within which the law must act during the process. The results showed that the legislation as such has not had an impact in the financial sector due to the previous good compliance with the Financial Supervisory Authority's guidelines.

keywords:

MFI, Financial Industry, Competencies, Banking, Finance

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	1
2 LUOTTOLAITOSTOIMINTA	3
2.1 Luottolaitostoiminnan käsitteitä	3
2.2 Pankkitoiminnan erityispiirteet	4
2.3 Lainsäädäntö ja direktiivit	6
2.3.1 Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde	7
2.3.2 Asunto- ja liikekiinteistövakuuksien vakavaraisuusasetus	7
2.3.3 Kuluttajaluottojen hintasääntely	8
2.3.4 Kuluttajalle tarjottavia luottoja koskevat säännöt	8
2.3.5 Hyvä luotonantotapa	9
2.3.6 Pankin velvollisuus tietojen antamiseen vakuudenantajille	9
2.3.7 Pankin luotonantovelvollisuudesta ja luottolupauksesta	11
2.3.8 Kuluttajansuojalain soveltaminen, vanhat ja uudet luotot	12
2.3.9 Finanssialan keskusliiton hyvän pankkitavan ohjeet	13
2.3.10 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen	14
2.4 Luotonantoprosessi ja riskit	15
3 LUOTTOLAITOSTEN LUOTONANTOPROSESSI	17
3.1 Luoton hakeminen	17
3.2 Luottokelpoisuuden arviointi	17
3.3 Asiakastuntemus ja yritysrahoitus	19
3.4 Maksukykylaskenta	19
3.5 Maksuvaralaskenta	21
3.6 Lainatarjous	22
3.7 Luottopäätös ja luottopäätöksen sisältö	23
3.8 Esimerkki luottolaskelmasta	25
4 TUTKIMUSSUUNNITELMA	29
4.1 Tutkimusongelma, -kysymykset ja tavoitteet	29
4.2 Tutkimusmenetelmät sekä tutkimusetiikka	30
5 HAASTATTELUN TOTEUTUS	31
6 TULOSTEN ANALYSOINTI	32

6.1 Haastattelun tulokset ja tulosten purkaminen	32
6.2 Tulosten yhteenveto	34
LÄHTEET	36

LIITTEET

Liite 1 Vakuuksiin liittyvät käsitteet
Liite 2 Haastattelu kysymykset

KUVAT

Kuva 1. Luottopäätösprosessin suuntaviivat	17
Kuva 2. Luottosuhdekaava (Finanssivalvonta 2017)	26

TAULUKOT

Taulukko 1 Maksukykylaskennassa huomioitavat tulot	20
--	----

1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on tarkastella antolainauksessa tapahtuneita muutoksia viimeisten muutaman vuoden aikana. Opinnäytetyössä keskitytään erityisesti lainojen vakuuksiin liittyviin sääntelyn kysymyksiin. Sääntely on ollut ainakin osin tarpeellista liiallisen velkaantumisen ehkäisemiseksi.

Kotitalouden liiallinen velkaantuminen on haitallista sekä kotitaloudelle itselleen että kansantaloudelle. Yksittäisen perheen rahavaikeudet heijastuvat jokapäiväiseen elämään, rajoittavat kulutusta ja voivat johtaa ääritilanteessa velkakierteeseen ja maksuhäiriömerkintöihin. Liiallinen velkaantuminen on haitallista myös koko kansantalouden kannalta. Kun finanssikriisiä on arvioitu jälkikäteen, on tunnistettu yhteys kotitalouksien velkaantuneisuuden ja finanssikriisiä seuraavan taantumun syvyyden välillä: kotitalouksien voimakas velkaantumisen kasvu ja korkea velkaantumisen taso kriisiä edeltävinä vuosina johtavat siihen, että kriisiä seuraava talouden taantuma on syvempi ja pidempi kuin muissa kriiseissä. Velkaantuneet kotitaloudet vähentävät kriisitilanteessa voimakkaasti kulutustaan ja tämä tuntuu koko kansantaloudessa. Tällaisten koko kansantaloutta koettelevien laajojen velkakriisien vaikutukset ovat yhteiskunnalle ja taloudelle erittäin vakavat. Siksi niiden kehittymistä on syytä ehkäistä tehokkaasti. (Suomen Pankki- Euroja talous 2020.)

Opinnäytetyössä perehdytään erityisesti vakuudenhallinnallisesta näkökulmasta luottoriskiensäätelyn muutoksiin. Työssä kuvataan vakuudenhallinnallisia työtehtäviä sekä tutkitaan, miten kyseisessä työtehtävässä voidaan sääntelyä noudattamalla vaikuttaa luottopäätöksiin. Esimerkiksi tarkastellaan miten vakuuksien käyvän arvon kasvattaminen eli ns. Velkakatto ja enimmäislaina-aika hillitsisivät liiallista velkaantumista joustavasti ja miten tällä ehkäistään samalla finanssialalla toimivien yritysten riskejä luottotapioihin?

Tavoitteena on selvittää millaisia nämä muutokset ovat olleet ja miten nämä vaikuttavat yrityksen toimintatapojen muuttumiseen, jotta sääntelyä voidaan noudattaa ja lain mukaan markkinoilla toimia, samalla kuitenkin pyrkiä turvaamaan liiketoiminnan kannattavuus, asiakassuhteiden jatkuvuus ja yrityksen houkuttelevuus uusasiakashankinnassa. Pankki ei voi omalla tekemisillään vaikuttaa lain sisältöön ja sen tuomaan säännöstellään luotonannon myönnössä.

Aineistona käytetään aiheeseen liittyvää kirjallisuutta sekä internet-julkaisuja, minkä lisäksi perehdytään Luottotietolakiin, Henkilötietolakiin, Lakiin saatavien perinnästä, sekä muuhun Suomen lainsäädäntöön. Esille tuodaan myös toimihenkilöiden omia kokemuksia erilaisissa rahoitusalan tehtävissä. Aiemmin toteutin eräälle työnantajalleni kehittämistehtävän toimintaohjeiden yhtenäistämistä osastojen välillä, jossa pääsin tutustumaan runsaasti aiheeseen.

2 LUOTTOLAITOSTOIMINTA

2.1 Luottolaitostoiminnan käsitteitä

Luottolaitostoiminnalla tarkoitetaan laissa luottolaitostoiminnasta yritystoimintaa, jossa yhteisöltä vastaanotetaan takaisinmaksettavia varoja sekä:

1. tarjotaan yrityksen lukuun luottoja, sekä muuta rahoitusta; taikka
2. harjoitetaan yleistä maksujenvälitystä tai lasketaan liikenteeseen sähköistä rahaa. (Oikeusministeriö, 2007.)

Luottolaitos on yritys, jolla on lain luottolaitostoiminnasta mukainen toimilupa luottolaitostoimintaan. Luottolaitos voi olla esimerkiksi talletuspankki, luottoyhteisö tai maksuliikkeyhteisö. Luottolaitoksen toiminnasta säädetään laissa luottolaitostoiminnasta 610/2014. (Laki luottolaitostoiminnasta 2014.)

Talletuspankki on luottolaitos, joka saa vastaanottaa esimerkiksi talletuksia ja muita takaisinmaksettavia varoja sekä harjoittaa Laki talletuspankkien toiminnasta säädetyn mukaista tarkoitettua liiketoimintaa. Talletuspankki voi olla esimerkiksi osakeyhtiö, osuuskunta ja/tai säästöpankki ja sen tulee kuulua talletussuojarahastoon. (Leppiniemi 2009, 132)

Luottolaitospalveluilla tarkoitetaan laissa luottolaitostoiminnasta luottolaitosten tarjoamia muita, kun sijoituspalveluita, esimerkiksi lainanantoa, rahatalletuksien tekoa ja muiden rahatapahtumien maksujenvälitystä. (Laki luottolaitostoiminnasta 2014.)

Luottoriski on sitä, kun luotonantaja tai velallinen ei todennäköisesti täytä sopimuksessa mainittuja sitoumuksiaan. Luottoriskin suurin epävarmuustekijä ovat luotot, mutta myös muut saamiset kuten esimerkiksi lyhytaikaiset saamistodistukset, joukkovelkakirjalainat ja johdannaissopimukset sekä taseen ulkopuoliset sitoumukset kuten käsittelemättömät luottojärjestelyt ja –limiitit, takaukset ja remburssit.

Luottoanalyysillä selvitetään luotonannon eli velallisen kohteen kyky vastata lainoistaan. Luottoanalyysin tulee antaa riittävän kattavaa tietoa luottoa hakevasta asiakkaasta ja luoton haun tarkoituksesta. Luottoanalyysissä tutkitaan esimerkiksi yrityksen tilinpäätöstietoja tai/ja luottotietorekisteristä saatuja luottotietoja. Luottoanalyysissä tulee kiinnittää huomiota velallisen takaisinmaksukykyyn, takaisinmaksuhistoriaan ja luoton

käyttötarkoitukseen ja takaisinmaksulähteeseen. Myös vakuuden kattavuus (huom. Lainakatto) ja sen likviditeetti eli rahaksi muutettavuus on syytä kartoittaa ennalta.

Rahamarkkinat on Lyhytaikaisten eli alle vuoden kestoisten rahoitusinstrumenttien markkinat. (Knüpfer & Puttonen 2009, 52.)

Korkotaso määritellään lainan riskisyyden ja velallisen aikaisemman maksuhistorian ja -kyvyn mukaan sitä korkeammaksi mitä suurempi riski luotonantajan kannalta rahoituksella on. Luotonantaja saa korkeammasta riskistä siis lähtökohtaisesti parempaa tuottoa.

2.2 Pankkitoiminnan erityispiirteet

Rahoituksen myöntäjinä Suomessa toimivat esimerkiksi pankit, muut luottolaitokset kuten rahoitusyhtiöt ja erityisluottolaitokset sekä sijoitusrahoittamiseen erikoistuneet yritykset kuten sijoitusrahoitusyhtiöt, vakuutusyhtiöt, sijoitusrahastot ja pankkiiriliikkeet. Kaikilla rahoittajilla on oma tehtävänsä, joka liittyy johonkin rahoitusmarkkinoiden perustehävistä. (Finanssialalle 2018.)

Pankkien toimenkuvaan kuuluu mm. talletuspankkitoiminta, rahoituksen myöntäminen (luotonanto sijoitusrahoitus tai vastaava), maksuliikenteen hoitaminen, raha- ja valuuttamarkkinakaupan hoito, varallisuudenhoitopalvelut sekä muu sijoitus-, rahoitus- ja neuvontapalvelut. Suomessa pankit ovat yleisesti ovat niin sanottuja universaalipankkeja eli pankit on hoitaneet pääsääntöisesti useampia pankkitoimintaan tehtäviä talletuspankkitoiminnasta sijoitusneuvontaan. Kilpailun kiristyessä pankit ovat viime vuosina toki yhtiöittäneet tiettyjä osia kuten varallisuudenhoitoon, vakuutustoimintaan ja investointipankkitoimintaan liittyviä toimintojaan. Suomalaiset liikepankit ovat yhtiömuodoltaan osakeyhtiöitä, joiden osakkeenomistajista kotitalouksien osuus on huomattava. Kansainvälistyminen, tehokkuuspaineet sekä toimialarajojen hälveneminen ovat vaikuttaneet merkittävästi pankkien toimintaan. Suurimmista pankeista on kehittynyt laajan palvelukokonaisuuden tarjoavia yhtiöitä. (Finanssialalle 2018.)

Talletuspankit voidaan jaotella yritysmuotonsa perusteella liikepankkeihin, osuuspankkeihin tai/ja säästöpankkeihin. Muita luottotoimintalaitoksia ovat rahoitusyhtiöt, kiinnitys- luottopankit ja Suomen Hypoteekkiyhdistys. Talletuspankkien toimintoja voidaan jakaa seuraaviin toimintoihin: vähittäispankkitoiminta, yrityspankkitoiminta, varallisuudenhoito ja investointipankkitoiminta. Lisäksi pankeilla on usein omia it-liiketoimintoja, kuten Suomessa esimerkiksi Samlink. (Samlink 2020.)

Kiinnitysluottopankeilta on mahdollista saada rahoituspalveluja kotitalouksia asuntokaupoissa, yrityssektorille ja kunnille. Kiinnitysluottopankit hankkivat varansa laskemalla liikkeelle joukkovelkakirjalainoja.

Rahoitusyhtiöt puolestaan toimivat perinteisesti leasingin (korvaa omistukseen perustuvan investointirahoituksen, tuotantovälineen vuokraus), factoringin (luottomuoto, jossa yritys saa rahoitusta, jonka vakuutena on myyntisaamiset) ja osamaksukaupan (irtaimen omaisuuden kauppaa, jossa sopimuksen mukaan yksi tai useampi kauppahintaerä erääntyy tuotteen luovuttamisen jälkeen) rahoituksen parissa.

Erytysluottolaitokset ovat erikoistuneet jonkin tietyn sektorin rahoittamiseen. Monet erityisluottolaitokset ovat julkisesti omistettuja. Niiden tehtävänä on lisätä markkinoita ja ottaa vastaan osaltaan (yksin tai yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa) sellaista rahoitusriskiä, jota yksityinen rahoittaja ei voi tai halua tai pysty ottaa. (Leppiniemi 2009, 132)

Suomalaiset rahoitusmarkkinat ovat viimeisten muutaman vuoden aikana markkinaehtoisuuteen siinä mielessä, että nykyisin suurempi osa rahoituksesta tapahtuu joka tapauksessa suoraan markkinoilta jälkimarkkinakelpoisilla instrumenteilla eikä lainarahoitus ole enää se ainoa rahoituskeino. Suomalaisesta varallisuudesta oli vielä vuonna 1980 jopa 74 % pankkitalletuksina, kun joukkolainojen osuus oli 17 % ja osakkeiden osuus alle 8 %. (Knüpfer & Puttonen 2018, 68)

Luottolaitostoiminta on luvanvaraista ja vahvasti säänneltyä. Pankin toimiluvan myöntää ja toimintaa valvoo Finanssivalvonta (Fiva). Finanssivalvonta soveltaa luottolaitoslakia, mutta sillä on myös oikeus antaa sitovia määräyksiä erikseen säädetyissä, yleensä vakavaraisuuteen ja riskienhallintaan liittyvissä tilanteissa. Lisäksi Finanssivalvonta voi antaa valvottavilleen suosituksia. (Finanssivalvonta 2020: Toimiluvat, rekisteröinnit ja ntfikaatiot 2020.)

Vähittäispankkien toiminta on enimmäkseen yksityishenkilöille sekä pk-yrityksille tarkoitettua muun muassa talletus-, laina-, takauspalveluita. Yrityspankkitoiminta taas vastaa isoista yrityksistä ja julkisyhteisöistä, eikä niinkään suoraan yksittäisiä loppukäyttäjiä. Investointipankkitoimintaan kuuluvat erilaiset yritysjärjestelyt, kuten yritysosto ja -myynti liiketoiminta, sekä fuusiot ja tähän liittyvä konsultaatiota. Asiakkaita ovat yleensä yritykset ja muut finanssialan toimijat. Varallisuudenhoidon yhteydessä tarjotaan esimerkiksi finanssisijoituksia, rahasto-osuuksia tai/ja osakkeita. Treasury toteuttaa pankin omaa sijoitustoimintaa kuten arvopaperi-, valuutta- ja kiinteistökauppoja. (Leppiniemi 2009, 132)

Pankin on tarjottava kaikille henkilöasiakkaille yhdenvertaiset peruspankkipalvelut mukaan lukien verkkopankkipalvelu riippumatta esim. henkilöasiakkaan luottotiedoista. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kaikille kuluttajille tulee tarjota tasapuolisesti perusmaksutili, maksukortti ja verkkopankkipalvelu. Edellytyksenä on tietenkin aina, että asiakkaan tuntemiseen liittyvät asiat ovat kunnossa ja asiakkaalla on hyväksyttävä henkilöllisyystodistus, josta asiakkaan henkilöllisyys voidaan luotettavasti todentaa. (Finanssivalvonta 2015 - Hyvä pankkitapa.)

Perusmaksutiliin ja peruspankkipalveluihin liittyvä sääntely koskee henkilöasiakkaita, joilla tarkoitetaan kuluttajaa, joka käyttää palveluja pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaan tai ammatinharjoittamiseen. Peruspankkipalveluita ei siis ole velvollisuutta tarjota yrityksille eikä toiminimelle. (Finanssivalvonta 2015 - Hyvä pankkitapa.)

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan 12.5.2015 julkaisun ”Maksuhäiriömerkinnän vaikutus vakuutus- ja pankkipalveluihin” mukaan maksuhäiriömerkintä saattaa olla monen eri pankkipalvelun avaamisen tai saamisen esteenä. Maksuhäiriömerkintä voi estää pankkipalveluiden siirtämisen toiseen pankkiin, kuten uuden tilin avaamisen tai uuden kortin hankkimisen. Luoton myöntäminen on aina luottolaitoksen päätettävissä. Merkintä voi estää lainan saannin tai se voi vaikuttaa luotonannon ehtoihin, esimerkiksi korkeampana marginaalina. (FINE Maksuhäiriömerkinnän vaikutus vakuutus- ja pankkipalveluihin 2019.)

2.3 Lainsäädäntö ja direktiivit

Vastuullinen luotonanto ja hyvä luotonantotapa perustuvat luottolaitoslakiin ja kuluttajansuojalakiin sekä Finanssivalvonnan standardeihin, määräyksiin ja kannanottoihin. Lisäksi Hyvä pankkitapa on pankkien yleisesti tunnustama periaate. (Finanssivalvonta 2015.)

Luottolaitoslaki velvoittaa luottolaitosta noudattamaan hyvää pankkitapaa. Luottolaitoslain mukaan luottolaitoksen on annettava markkinoinnissaan asiakkaalle kaikki tiedot, jotka saattavat vaikuttaa asiakkaan tehdessä palveluun liittyviä päätöksiä. Markkinoinnissa ei saa antaa harhaanjohtavia tai totuudenvastaisia tietoja eikä käyttää muutoinkaan asiakkaan edun vastaisesti tai hyvän pankkitapaa noudattamatta. Markkinointia,

joka ei sisällä asiakkaalle tietoa oman taloutensa turvallisuuden kannalta tarpeellista tietoa, pidetään sopimattomana. Luottolaitoslaki koskee sekä henkilö- että yritysasiakkaita. Pankki ei saa käyttää sopimusehtoja, jotka osapuolten asema tai olosuhteet huomioon ottaen ovat asiakkaan kannalta kohtuuton. (Laki luottolaitostoiminnasta 2014.)

2.3.1 Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde

Luottolaitoslaissa on sääntelyä myös asuntovakuudellisen asuntoluoton ja asuntovakuudellisen peruskorjausluoton enimmäisluototussuhteesta eli ns. lainakatto. Enimmäisluototussuhteella tarkoitetaan myönnettävän asuntoluoton enimmäismäärää verrattuna luotolle vakuudeksi annettujen vakuuksien käypään arvoon. Enimmäisluototussuhdetta laskettaessa vakuutena ei oteta huomioon omistusasuntolainojen valtiontakausta ja henkilötakauksia. Uusien asuntolainojen vakuuksiin suhteutettua enimmäiskokoa rajoittava enimmäisluototussuhde (lainakatto) tuli voimaan heinäkuussa 2016. Luottolaitoslain mukaisesta enimmäisluototussuhteesta. (Finanssivalvonta 2020.)

2.3.2 Asunto- ja liikekiinteistövakuuksien vakavaraisuusasetus

Asunto- ja liikekiinteistövakuuksien hintaseuranta on osa EU:n luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusasetusta 575/2013 (artiklat 125, 126 ja 208).

Jotta asuntovakuudelliset saatavat voidaan vakavaraisuuslaskennassa käsitellä 35 %:n riskipainolla, tulee pankin seurata saatavan vakuutena olevien asuinkiinteistöjen arvoa säännöllisesti vakavaraisuusasetuksen 208 artiklan mukaisesti. Pankissa hintaseuranta toteutetaan säännöllisesti, suosituksen mukaan vuosittain. Kun markkinoilla tapahtuu huomattavia muutoksia, seuranta on suoritettava edellä todettua tiheämmin.

Finanssivalvonnan tulkinnan mukaan (25/2013 Vakavaraisuuden laskenta ja suuret asiakasriskit) asunto-osakeyhtiöltä tai keskinäiseltä kiinteistöosakeyhtiöltä oleviin saamisiin, joiden vakuutena on yhtiön omistamaan asuinkiinteistöön vahvistetut kiinnitykset, voidaan soveltaa EU:n vakavaraisuusasetuksen 125 artiklaa. Tällä hetkellä asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden omistamista asuinkiinteistöistä ei ole saatavissa vastaavanlaista tilastollista hintaseurantaa kuin asuntovakuudellisista luotoista, joten pankin tulee arvioida nämä kohteet vuosittain voidakseen hyödyntää 35 %:n riskipainoa. (Finanssivalvonta 2013 - Vakavaraisuuden laskenta ja suuret asiakasriskit.)

2.3.3 Kuluttajaluottojen hintasääntely

Kuluttajaluotoista perittävien luottokustannusten sekä maksuajan pidentämisestä perittävien kulujen enimmäismäärästä tuli voimaan uutta sääntelyä 1.9.2019. Hintasääntelyn tavoitteena on vähentää kalleimpien kuluttajaluottojen aiheuttamia velkaongelmia, estää sääntelyn kiertäminen, saada sääntelyn noudattaminen sekä valvonta yksinkertaisemmaksi, hinnoitella luotot läpinäkyvästi ja periä luoton hinta korkona. Katto tuli myös tältä osin luotosta perittäviin kuluihin. (Kuluttajansuojalain 7 luku 2020.)

2.3.4 Kuluttajalle tarjottavia luottoja koskevat säännöt

Kuluttajansuojalain 7 luku tuli uudistettuna voimaan 1.12.2010. Lain luku koskee kuluttajaluottoja, ei yritysluottoja. Kuluttajaluotolla tarkoitetaan luottoa, jonka pankki myöntää tai lupaa myöntää kuluttajalle luottona, maksunlykkäyksenä tai vastaavana taloudellisena järjestelyinä. Kuluttajalla tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen pääasiassa johonkin toiseen tarkoitukseen kuin harjoittamaansa elinkeinotoimintansa hoitamiseen. (Kuluttajansuojalain 7 luku 2020.)

Kuluttajansuojalain 7a luku astui voimaan 1.1.2017. Tällä asetettiin kansallisesti täytäntöön EU:n asuntoluottodirektiivi. 7a luku koskee asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja. Asuntoluottodirektiivin mukanaan tuomista muutoksista on laadittu erillinen ohje ”Tiivistelmä toimihenkilöille kuluttajansuojalain asuntoluototusta koskevista muutoksista”, jossa on kootusti kuvattu merkittävimmät uudistukset. (Kuluttajansuojalain 7 luku 2020.)

Kuluttajansuojalaki velvoittaa luotonantajan toimimaan vastuullisesti. Vastuulliseen luotonantoon kuuluu hyvä luoton-antotavan noudattaminen ja velvollisuus arvioida velallisen luottokelpoisuus. (Laki luottolaitostoiminnasta 2014.)

2.3.5 Hyvä luotonantotapa

Hyvä luotonantotapa velvoittaa erityisesti, että pankki:

- Ei kauppaa luottoja niin, että markkinointi heikentää kuluttajan mahdollisuutta harkita luoton ottamista tarkoin; pankin markkinointiviestinnän on oltava selkeää ja asiallista eikä se saa johtaa kuluttajaa harhaan;
- Ei käytä luoton myöntämistä pääasiallisena markkinointikeinona, kun markkinoi muita tuotteita;
- Luottoja tarjotessaan ja myöntäessään toimii rehellisesti, tasapuolisesti, avoimesti ja ammattimaisesti ja ottaa huomioon kuluttajan oikeudet ja edut
- Ei saa mainonnassaan herättää kuluttajassa vääriä odotuksia luoton saatavuudesta tai kustannuksista
- Tarjota kuluttajalle ennen luottosopimuksen tekemistä kohtuulliset ja selkeät selvitykset luotosta ja sen ehdoista, jotta kuluttaja voi arvioida, soveltuuko luotto hänen tarpeisiinsa ja taloudelliseen tilanteeseensa;
- Tarjota kuluttajalle ennen luottosopimuksen tekemistä kohtuulliset ja selkeät selvitykset luoton yhteydessä tarjottavista lisäpalveluista, jotta asiakas voi arvioida, soveltuvatko lisäpalvelut asiakkaan tarpeisiin ja taloudelliseen tilanteeseen;
- Tarjota kuluttajalle maksuviivästystilanteissa informaatiota ja neuvoja maksuvaikeuksien pahenemisen ehkäisemiseksi ja maksukyvyttömyystilanteiden hoitamiseksi;
- Suhtautuu vastuullisesti maksujärjestelyihin. (Laki luottolaitostoiminnasta 2014.)

2.3.6 Pankin velvollisuus tietojen antamiseen vakuudenantajille

Edellä on käsitelty pankin velvollisuutta antaa tietoja velalliselle ennen luottosopimuksen tekemistä. Lisäksi pankilla on ennen luottosopimuksen tekemistä sekä sen aikana velvollisuus antaa tietoja pantinantajalle ja takaajalle. Ennen panttausta pankin on selvitettävä pantinantajana olevalle yksityishenkilölle vakuuden piiriin kuuluvat velat liitännäiskustannuksineen ja ilmoitettava niistä velallisen sitoumuksista ja maksukykyyn liittyvistä seikoista, joilla voi olla merkitystä pantinantajan panttauspäätökseen. Maksukykyyn liittyviä seikkoja ovat mm. velallisen vastuut pankissa, velallisen rekisteröidyt maksuhäiriöt sekä pankissa olevat maksamattomat luotot ja rästit.

Pankin on kerrottava, millä edellytyksellä vakuudesta voidaan vaatia suoritusta ja miten pantinantaja saa tietoja panttaussitoumuksen voimassa ollessa. Pankin on myös kerrottava vakuudenantajalle, onko velallinen antanut muita vakuuksia ja ovatko ne voimassa myös pantinantajan hyväksi.

Mikäli luotolle on useita vakuudenantajia, pankin on kerrottava, mikä on vakuuden antajien keskinäinen suhde ja vastuu. Pankin on kerrottava pantinantajan takautumisoikeus velallista ja muita vakuudenantajia kohtaan. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 2019.)

Pankki voi täyttää tiedonantovelvollisuutensa suullisesti tai kirjallisesti:

- Suullisesti: panttaussitoumuksen antamisen yhteydessä tai ennen sitä
- Kirjallisesti: viimeistään panttauksen antamista edeltävänä päivänä
- Pankin pitää pystyä osoittamaan, että pantinantaja on saanut asianmukaisen kirjallisen selvityksen; pelkkä panttausehtojen toimittaminen ei riitä

Panttauksen voimassa ollessa pankin on automaattisesti ilmoitettava:

- Vierasvelkavakuuden antajalle luoton rästyymisestä (Maksukehotus ja Maksumuistutus)
- Yleispanttauksen antaneelle pantinantajalle päävelan maksamaton pääoma kuuden kuukauden väliajoin
- Uudesta päävelasta yleispantin antaneelle vierasvelkavakuudenantajalle jälkikäteen, ellei toisin ole sovittu.

Panttauksen voimassa ollessa pankin on ilmoitettava vakuudenantajan pyynnöstä:

- Panttauksen antaneelle yksityishenkilölle sellaista velallisen sitoumuksista ja muista velallisen maksukykyyn vaikuttavista seikoista, joilla saattaa olla merkitystä pantinantajalle. Velvoite koskee vain seikkoja, jotka pankin tiedossa ja jotka voidaan ilmoittaa ilman eri selvitystoimia tai tiedot ovat saatavissa luottotietorekisteristä:
- Tieto vakuuteen liittyvän luoton pääomasta ja siihen kohdistuvista viivästyksistä

Sitoumuksen voimassa ollessa pankin on ilmoitettava pantinantajalle, mikäli velallinen ylittää tililuotolle ennalta määrätyn ylärajan. Pankin tulee lähettää ylityksestä kirjallisen

ilmoituksen vierasvelkapantinantajalle. (Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 1999.)

2.3.7 Pankin luotonantovelvollisuudesta ja luottolupauksesta

Pankilla ei ole luotonmyöntämisvelvollisuutta. Luotto ei ole luottolaitoslaissa tarkoitettu peruspankkipalvelu, joten pankilla ei ole velvollisuutta tarjota tai myöntää luottoa. Pankki voi vapaasti tehdä harkintansa mukaisia luottopäätöksiä, myös kielteisiä.

Tilanne on toinen, jos pankki on jo antanut sitovan luottotarjouksen. Asiakkaalle annettavissa laina- ja vastuutarjouksissa sekä ennen niiden antamista tehtävissä luottoesityksissä ja -päätöksissä on noudatettava huolellisuutta ja tarkkuutta. Kirjallisesti ja suullisesti annettu sitova tarjous velvoittaa pankkia ja siksi mahdollisten väärinkäsitysten välttämiseksi on syytä antaa asiakkaalle aina kirjallinen tarjous.

Pankkia sitova tarjous on annettava pysyvällä tavalla eli esim. verkkopankin kautta tai kirjallisesti. Sitova tarjous edellyttää saman päätöksentekomenettelyn noudattamista, jota noudatetaan luottoa myönnettäessä.

Sitovan tarjouksen on sisällettävä kaikki luottosopimusta koskevat ehdot. Tarjouksen mukana annetaan yksityishenkilön velkakirjan yleiset velan ehdot, jotka ovat tulostettavissa järjestelmästä sekä vakiomuotoiset eurooppalaiset kuluttajaluottotiedot-lomakkeella (VEK), tai eurooppalainen standardoitu tietosivu-lomakkeella (ESIS), luoton tyyppistä riippuen.

Asuntoluotoissa pankkien täytyy toimittaa lainatarjouksen mukana eurooppalaisen standardoidun tietosivun eli niin sanottu ESIS-lomake, joka mahdollistaa luotonantajien tarjousten vertailuja helpommin. Lomakkeella tulee kertoa esimerkiksi lainan pääominaisuudet, todellinen vuosikorko, toimituskulut ja kuukausittaiset lainanhoitomaksut. Näin lainanottaja pystyy selvittämään lainasta aiheutuvan kokonaiskustannuksen (EU 2020 Asuntolainat.)

Asiakkaalle annettavasta tarjouksesta on aina käytävä ilmi tarjouksen voimassaoloaika. Tarjous henkilöasiakkaille voi olla voimassa enintään kuukauden tarjouksen päiväyksestä lukien, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Yritys- ja yhteisöasiakkaille annettavien tarjousten mukainen hinnoittelu voi yleensä olla voimassa enintään kuukauden

tarjouksen päiväyksestä, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Sitovat tarjoukset rahoittavat pankin vakavaraisuutta.

Tarjouksessa on oltava maininta, että tarjous ei sido pankkia, mikäli rahoitusmarkkinoilla tapahtuu tarjouksen voimassaoloaikana poikkeuksellisia muutoksia. (Luottosopimuksesta kuluttajalle annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetus 2016.)

2.3.8 Kuluttajansuojalain soveltaminen, vanhat ja uudet luotot

Kuluttajansuojalain 1.12.2010 voimaan tullut muutos aiheutti sen, että 1.12.2010 tai sen jälkeen tehdyt sopimukset (= velkakirja tai muu luottosopimus on allekirjoitettu 1.12.2010 tai sen jälkeen) ovat eri asemassa kuin ennen tuota ajankohtaa tehdyt sopimukset.

Seuraavat lain säännökset koskevat kuitenkin myös ennen 1.12.2010 tehtyä luottosopimuksia:

- velvollisuus menetellä hyvän luotonantotavan mukaisesti
- luotonantajan velvollisuus antaa kuluttajalle maksuviivästystilanteissa tietoja ja neuvoja maksuvaikeuksien estämiseksi ja velvollisuus suhtautua vastuullisesti maksujärjestelyihin
- luotonantajan velvollisuus arvioida kuluttajan luottokelpoisuus uudelleen, kun luoton määrää tai luottorajaa lisätään
- kuluttajalla on oikeus pyytämällä saada kertaluotossa lyhennystaulukko aina maksutta
- asuntoluotossa kuluttajalla oikeus saada lyhennystaulukko vain kerran vuodessa maksutta, useammista pankki voi periä maksun
- luotonantajan velvollisuus ilmoittaa lainan viitekoron muutoksista, maksuerän suuruus muutoksen jälkeen sekä asuntoluotoissa viimeistä maksupäivää koskeva ajantasainen tieto
- luotonantajan velvollisuus ilmoittaa luoton siirtämisestä kolmannelle taholle esim. takaajalle
- jatkuvan luoton irtisanomisen täsmennykset
- jatkuvan luoton irtisanomistilanteessa perittävät kulut
- luotonantajan oikeus lakkauttaa jatkuva luotto

Muissa kuin edellä mainituissa tilanteissa ennen 1.12.2010 allekirjoitettuihin luottoihin noudatetaan kyseisen velkakirjan ehtoja.

Lakia tiukennettiin entisestään vuonna 2019. Jos luottosopimus on tehty 1.9.2019 tai sen jälkeen, ja luotonantaja tai luotonvälittäjä rikkoo voimassa olevaa luottokustannusten enimmäismäärää koskevaa sääntelyä, kuluttajalla ei ole velvollisuutta maksaa lainan korkoa tai muita luottokustannuksia ollenkaan.

Jos luottosopimus on tehty ennen 1.9.2019, kuluttaja voi jättää suorittamatta maksuja esimerkiksi kuluttajansuojalain vanhan korkokattosäännöksen ylittävät luottokustannukset. Jos ennen 1.9.2019 tehdyssä luottosopimuksessa lainan suuruus tai luottoraja on alle 2 000 euroa, lainan todellinen vuosikorko voi olla korkeintaan viitekorko lisättynä viisikymmentä (50) prosenttia.

Luotonantaja ei saa myöskään periä esimerkiksi korkokuluja tai muita maksuja, joista ei ole ennalta sovittu luottosopimuksessa. Jos asiakkaalle ei ole annettu mahdollisuutta saada sopimusta itsellesi pysyvällä tavalla sopimusta tehtäessä, asiakkaalle ei saa periä ollenkaan luottokorkoa tai maksuja.

Lainanantaja ei voi myöskään periä velalliselta tekstiviestikuluja muun muassa luottohakemisesta, luottopäätöksen tekemisestä kuten viesti vahvistuksen lähettämisestä tai esimerkiksi mahdollisista maksupäivän muutoksista. (Kuluttajansuojalain 7 luku 2020.)

2.3.9 Finanssialan keskusliiton hyvän pankkitavan ohjeet

Finanssialan Keskusliitto on marraskuussa 2015 päivittänyt hyvän pankkitavan periaatteet, jotka koskevat pankin toimintatapoja myös luotonantotoiminnassa. Hyvän pankkitavan ohjeistukset koskettavat nyt kaikkia luottolaitoksen tarjoamia palveluja ja kaikkia asiakasryhmiä – siis myös yritysasiakkaita. Aiemmissa ohjeistuksissa huolehdittiin erityisesti kuluttaja-asiakkaille tarjottavia pankkipalveluja. Hyvä pankkitapa muotoutuu em. periaatteiden ja pankeissa noudatettavan käytännön perusteella. Periaatteissa korostetaan molemminpuolista rehellisyyttä ja luottamusta, jota pitkäaikainen asiakassuhde vahvistaa. Pankki noudattaa luottosuhteessa vastuullisuutta ja koettaa ottaa huomioon kuluttajan taloudellisen turvallisuuden. Myöntäessään luottoa elinkeinotoimintaa varten pankki huomioi luototettavan toiminnan menestymisen mahdollisuudet. Hyvä pankkitapa ei kuitenkaan vaadi luoton myöntämiseen eikä myöskään luottosuhteen jatkamiseen. Hyvään pankkitapaan kuuluu myös, että pankki tuntee asiakkaansa ja asiakkaan taloudellisen tilansa asiakassuhteen edellyttämällä tavalla. Hyvän pankkitavan periaatteilla ei muuteta asiakkaan ja pankin välisiä sopimuksia.

Pankin on tarjottava kaikille henkilöasiakkaille yhdenvertaiset peruspankkipalvelut mukaan lukien verkkopankkipalvelu riippumatta esim. henkilöasiakkaan luottotiedoista. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kaikille kuluttajille tulee tarjota tasapuolisesti perusmaksutili, maksukortti ja verkkopankkipalvelu. Edellytyksenä on tietenkin aina, että asiakkaan tuntemiseen liittyvät asiat ovat kunnossa ja asiakkaalla on hyväksyttävä henkilöllisyystodistus eli vahvaan tunnistautumiseen tarvittavaa passia tai eurooppalaista henkilökorttia, josta asiakkaan henkilöllisyys voidaan luotettavasti todentaa.

Perusmaksutiliin ja peruspankkipalveluihin liittyvä sääntely koskee henkilöasiakkaita, joilla tarkoitetaan kuluttajaa, joka käyttää palveluja pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaan tai ammatinharjoittamiseen. Peruspankkipalveluita ei siis ole velvollisuutta tarjota yrityksille eikä toiminimelle.

Pankilla ei ole myöskään luotonmyöntämisvelvollisuutta. Luotto ei ole luottolaitoslaissa tarkoitettu peruspankkipalvelu, joten pankilla ei ole velvollisuutta tarjota tai myöntää luottoa. Pankki voi vapaasti tehdä harkintansa mukaisia luottopäätöksiä, myös kielteisiä.

Tilanne on toinen, jos pankki on jo antanut sitovan luottotarjouksen.

FINE Vakuutus- ja rahoitusneuvonnan 12.5.2015 julkaisun ”Maksuhäiriömerkinnän vaikutus vakuutus- ja pankkipalveluihin” mukaan maksuhäiriömerkintä saattaa olla monen eri pankkipalvelun avaamisen tai saamisen esteenä. Maksuhäiriömerkintä voi estää pankkipalveluiden siirtämisen toiseen pankkiin, kuten uuden tilin avaamisen tai uuden kortin hankkimisen. Luoton myöntäminen on aina luottolaitoksen päätettävissä. Merkintä voi estää lainan saannin tai se voi vaikuttaa luotonannon ehtoihin, esimerkiksi korkeampana marginaalina. (FINE Maksuhäiriömerkinnän vaikutus vakuutus- ja pankkipalveluihin 2015.)

2.3.10 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

Lain rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä päämääränä on ehkäistä rahanpesua ja terrorismin rahoittamista ja edistää vastaavan toiminnan paljastamista ja kartoittamista sekä tehostaa rikoksen tuottaman hyödyn seuraamista ja rahan palautumista.

Luotonmyönnön yhteydessä (niin kuin myös säännöllisesti asiakassuhteen aikana), on noudatettava edellä mainitun lain velvoitteita asiakkaan tuntemisesta, asiakkaan

rahanpesuriskin arvioimisesta sekä jatkuvasta seurannasta. Näitä velvoitteita toteuttaessa pyritään kiinnittämään huomiota epätavanomaisiin liiketoimiin tai ko. asiakkaalle tai asiakasryhmälle epätavanomaisiin toimiin, esimerkiksi epätavallisen nopeaan lainan takaisinmaksuun, asiakkaan tilanteeseen nähden suuriin lyhennyksiin tai siihen, että asiakassuhteeseen liittymättömät henkilöt lyhentävät lainaa. Myös käteisenä olevan käsirahan suuruuteen kannattaa kiinnittää huomiota ja tarvittaessa selvittää varojen alkuperää. (Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä 2017.)

2.4 Luotonantoprosessi ja riskit

Kuluttajansuojalain mukaisia henkilöasiakkaan luottotyyppejä ovat asuntoluotto, kertaluotto ja jatkuva luotto. Kyseisiä luottoja on vakuudellisia ja vakuudettomia ja näitä kahta säädellään hieman eri tavoin. Tässä opinnäytetyössä keskitytään erityisesti vakuudellisten luottojen. (Kuluttajansuojalaki 2020.)

Luotonannosta, niin kuin muistakin sijoituksista, on saatava riittävä tuotto, minkä lisäksi on riittävällä huolellisuudella pyrittävä varmistumaan siitä, että luotto maksetaan sovitulla tavalla takaisin. Mikäli luoton lyhennykset ovat laina-ajan alussa merkittävästi pienemmät kuin laina-ajan lopussa (takapainotteisesti lyhennettävä), tulee luottopäätöksessä kiinnittää huomiota velallisen mahdollisuuden hoitaa suurenevat maksuerät. (Oikeustalous ja velkaneuvonta 2020.)

Luottoa myönnettäessä selvitetään käytettävissä olevilla tiedoilla asiakkaan maksukyky ja luottokelpoisuus. Luoton vakuudeksi asiakkaalta edellytetään tarpeellisiksi katsottuja vakuuksia. Luotonantosuhteessa pankki tulee noudattaa vastuullisuutta ja pyrkii huomioidaan asiakkaansa taloudellisen turvallisuuden ja luotettavan toiminnan onnistumisen mahdollisuudet. (Kuluttajansuojalaki 2020.)

Luottopäätöksen on perustuttava luottoanalyysiin, jonka on annettava riittävä kuva luottoa hakevasta asiakkaasta hänen luottokelpoisuudestaan ja rahoitettavasta hankkeesta. Luotonmyönnessä on otettava huomioon tuoton ja riskien korrelaatio niin yksittäisten luottojen hinnoittelussa kuin myös asiakkuussuhteiden kokonaisarvioinnissakin. (Finanssivalvonta 2020: Asuntolainat ja lainakatto.)

Luottopäätökset edellyttävät huolellista valmistelua: asiakastietojen, maksukykyyn, rahoituksen käyttötarkoituksen ja vakuuksien selvittelyyn, panttien ja takauksien arvojen ja tarvittaessa myös niihin liittyvien riskien määrittelyä. Luottoehdot määritellään hakijan

kantokyvyn ja hakijaan liittyvän riskin mukaan, yrityksen ja ammatinharjoittajan kohdalla myös sen mukaan, onko luottomäärä oikeassa suhteessa yrityksen liikevaihtoon.

Hyvä luotonantotapa vaatii, että pankki luotonmyöntöä harkitessaan selvittää huolellisesti luotonhakijan kyvyn vastata sitoumuksistaan eikä saata asiakasta vaikeuksiin myöntämällä liian suuren luoton. Taloudellisen aseman ja luottokelpoisuuden selvittämiseksi asiakkaasta tulee saada riittävästi tietoja. Luotonmyöntöä harkittaessa tulee selvittää huolellisesti luotonhakijan kyky ja halu vastata sitoumuksistaan. Asiakkaan tulee lähtökohtaisesti kyetä hoitamaan tuloillaan ja kassavirrallaan olemassa olevien vastuiden lisäksi myönnettävät uudet luotot. Maksukykyä arvioitaessa tulee ottaa huomioon mahdolliset muutokset asiakkaan olosuhteissa. (Laki luottolaitostoiminnasta 2014.)

Yleensä asiakkaalle ei myönnetä asuntoluottoa, mikäli asunnonvaihtotilanteessa vanha asunto on myymättä. Asunnonvaihtotilanteessa, jossa vanha asunto on vielä myymättä, asiakkaalle voidaan kuitenkin tietyin edellytyksin ja harkinnan jälkeen myöntää ns. asunnonvaihdon väliaikaisrahoitus. Harkinnassa otetaan huomioon nykyisten luottojen määrä ja nykyisen asunnon luototusaste, asiakkaan koronmaksukyky sekä ennen kaikkea vanhan asunnon jälkimarkkinakelpoisuus ja myynnin realismi. Jälkimarkkinakelpoisuuden ja myynnin realismin arviointi edellyttää yleensä konsultaatiota kiinteistönvälittäjän kanssa. Luottopäätöksessä dokumentoidaan em. harkinnan perusteet ja mahdolliset konsultatiot. (Asuntokauppa opas.)

3 LUOTTOLAITOSTEN LUOTONANTOPROSESSI



Kuva 1. Luottopäätösprosessin suuntaviivat

Opinnäytetyössä perehdytän luotonantoprosessi muutoksiin ja selkeyttämiseksi on hyvä käydä luotonantoprosessi läpi luottolaitoksissa. Luottoprosessi on nykyohjeistuksen mukainen luotonantoprosessi. Luotonantoprosessi on pääpiirteittäin samanlainen kaikissa sääntelyn alaisissa luottolaitoksissa. Toimintatavoissa voi tuki olla poikkeuksia, mutta sääntelystä johtuen kaikkien tämän sääntelyn alaisten toimijoiden tulee toimia samojen raamien ja suuntaviivojen sisällä. Luottoprosessista tarkemmin tässä kappaleessa. (Anna-Riina Oittinen 2019 42-52.)

3.1 Luoton hakeminen

Luottoprosessi alkaa luoton hakemisesta. Tällöin luoton hakija kertoo alustavasti tietoja, joiden perusteella luotonantaja(t) voivat saada käsityksen millaista lainaa hakijalle voidaan myöntää. Yleensä pankeissa kutsutaan hakija lainaneuvotteluun kokonaistilanteen kartoittamiseksi. Hakemuksella tulee yleisesti ilmetä hakija, hakijan yksilöintiin vaadittava dokumentti (esimerkiksi henkilötunnus), haetun luoton määrä, lyhennyserä. Näistä kahdesta jälkimmäisestä voidaan lisäksi sopia tarkemmin myöhemmissä vaiheissa.

3.2 Luottokelpoisuuden arviointi

Pankki saa myöntää luottoja ainoastaan, mikäli luottokelpoisuuden arviointi indikoi, että luottosopimuksesta johtuvat sitoumukset todennäköisesti täytetään luottosopimuksessa

edellytetyllä menettelytavalla. Tavoitteena on ennaltaehkäistä luottojen myöntöä ylivelkaantumisriskissä oleville kuluttajille. Edellisen estämättä luottoa voidaan myöntää esim. erilaisissa rahoituksen järjestelytilanteissa, jossa velallisen maksukyky on heikentynyt suhteessa alkuperäiseen luotonmyöntötilanteeseen, mutta rahoituksen myöntämistä voidaan kokonaisarvioinnissa pitää velallisen oman edun mukaisena. Luottojen järjestelyssä voi olla kyseessä esimerkiksi useamman luoton yhdistämisestä yhdeksi uudeksi luotoksi luoton sivukustannusten alentamiseksi. (Finanssivalvonta- Luottokelpoisuuden arviointi 2017.)

Kuluttajan luottokelpoisuus tulee arvioida huolellisesti hänen tulojaan ja menojaan sekä muita taloudellisia olosuhteita koskevien riittävien tietojen perusteella. Arviointi tulee tehdä kuluttajan tuloja, varallisuutta, menoja, velkoja ja mahdollisia takausvastuita sekä muita taloudellisia olosuhteita koskevien tarpeellisten, riittävien ja oikeasuhtaisten tietojen perusteella. Tietojen oikeellisuus on asianmukaisesti taattava. Mitä suuremmasta lainasta on kysymys, sitä tarkemmat selvitykset ovat tarpeen. Riittävää ei ole esimerkiksi, että kuluttajaa pyydetään allekirjoituksellaan vahvistamaan annettujen tulotietojen oikeellisuus, vaan hänen tulee toimittaa esimerkiksi palkka- tai eläketodistus, mikäli tulotiedot eivät ole varmistettavissa asiakkaan tilitapahtumista. Velallisen maksukyvyyn analysointi on dokumentoitava. Kuluttajan luottokelpoisuuden arviointi ei saa pääasiallisesti perustua siihen, että vakuus kattaa lainan määrän, ellei poikkeuksellisesti ole sovittu ja dokumentoitu, että luotto on alun perinkin tarkoitus maksaa omaisuuden myynnistä saatavalla kauppahinnalla. (Finanssivalvonta- Luottokelpoisuuden arviointi 2017.)

Luottoanalyysissä tulee kiinnittää huomiota vähintään seuraaviin seikkoihin:

- velallisen vallitseva takaisinmaksukyky ja -historia
- laskelma tulevasta maksukyvyistä huomioiden mm. työsuhteen jatkuvuus, eläkkeelle jääminen, rahoitettavan kohteen ikään ja kuntoon nähden tyypilliset korjaustarpeet ja niiden rahoittaminen
- luoton käyttötarkoitus ja takaisinmaksulähde
- luottolaitoslain mukainen enimmäisluototusaste, silloin kun kyseessä on asunnon hankkiminen tai asunnon peruskorjausta varten otettava luotto ja luoton vakuudeksi tulee asunto-omaisuutta
- velallisen oman rahoituksen osuus rahoitettavasta hankkeesta ja muu varallisuus
- asiakkuuskokonaisuuden sitoumukset
- lainan vakuuden laatu, käypä arvo, kattavuus ja realisoitavuus

- selvitys muista, esim. makrotaloudellisista muutoksista johtuvista riskeistä.

3.3 Asiakastuntemus ja yritysrahoitus

Asiakastuntemus on myös rahoituksen lähtökohta. Valmistelijan tulee perehtyä huolellisesti yritykseen liikeideaan, liiketoimintasuunnitelmaan, rahoitettavaan hankkeeseen, kassavirtaan ja tuloksenteekokykyyn. Huomiota ei tule kiinnittää yksinomaan vakuuksien riittävyteen. Joko tilinpäätöksen perusteella todetun, tai luotettavaan budjettiin, tai ennusteeseen perustuvan yrityksen kassavirran tulee olla positiiviset huomioiden investoinnin kustannukset. Erityisesti uusien / aloittavien yritysten kohdalla tulee tehdä perusteellinen etukäteiskartoitus.

Rahoituspäätöksen perusteiksi on pankilla oltava riittävät tiedot dokumentoituna asiakasyrityksen tilasta ja tulevaisuuden näkymistä. Rahoituspäätös kohdistuu tulevaisuuteen. Tästä johtuen asiakastuntemuksen painopiste on yrityksen kehitysnäkymiä liittyvissä tiedoissa ja arvioissa. Asiakastuntemusta tarvitaan luottokelpoisuuden selvittämiseen. Riittävän laaja kokonaiskuva hakijasta sekä tietojen analysointi auttaa tekemään oikeita luottopäätöksiä. (Finanssivalvonta- Luottokelpoisuuden arviointi 2017.)

3.4 Maksukykylaskenta

Maksukyvyyn laskennassa selvitetään, miten paljon asiakkaiden nettotuloista tarvitaan lainojen hoitamiseen. Maksukykylaskenta tehdään kaikista velkakirjalainoista.

Asiakkaan nettotuloiksi huomioidaan mm. säännölliset jatkuvat palkka- ja eläketulot, lapsilisät (jos maksetaan vielä vähintään 5 vuotta), tuomioistuimessa tai perusturvalautakunnassa vahvistettu elatusapua (edellä esitetyin rajoituksin), vuokratulot, äitiysraha tai vanhempainraha ja -tuki hoitovapaalla. Nettotuloissa voidaan huomioida myyntiprovisiot, mutta ei kulukorvauksia, kuten päivärahoja tai matka- ja kilometrikorvauksia. (Tilastokeskus- Tuloerotarkastelu 2020.)

Asiakkaan tulot selvitetään aina riittävän luotettavalla tavalla, esimerkiksi palkkatodistuksen, tuoreen työsopimuksen, tilitapahtumien, vahvistetun veroselvityksen tai vastaavan perusteella. Asiakirjat arkistoidaan rahoituslaitosten oman ohjeen mukaisesti tai vastaava selvitys dokumentoidaan luottihakemukseen esim. viittaus tilitapahtumien tarkastamiseen. Tiedot maksukyvyyn selvittämisestä ja tulojen todentamiseen käytetyt

dokumentit on säilytettävä viisi vuotta siitä, kun velka on kokonaisuudessaan eräännytynyt maksettavaksi. (Finanssivalvonta- Lainaaminen 2018.)

Laskelmaa laadittaessa tulee muistaa, että jos vain toinen puolisoista on lainan hakijana, vain hänen tulonsa voidaan ottaa huomioon.

Pankin on kyettävä tarvittaessa osoittamaan, että se on ennen luoton myöntämistä riittävässä laajuudessa ja riittävään dokumentaatioon perustuen selvittänyt asiakkaan takaisinmaksukykyyn huomioiden asiakkaan kaikki varat ja vastuut sekä haettavan luoton.

Maksukykylaskennassa asiakkaan tuloiksi huomioidaan

Taulukko 1 Maksukykylaskennassa huomioitavat tulot.

Lasketaan	Ei lasketa
nettopalkka ja palkkaan rinnastettavat myyntiprovisiot (säännölliset, toistuvat, jotka ovat oleellinen osa palkkausta)	osinkoja *
eläke (kaikenlaiset)	auto- ja puhelinetuudet
lapsiisät (mikäli maksetaan vielä 5 vuoden ajan, muutoin laina-aika ei saa olla pitempi kuin jäljellä oleva aika)	asumistuki tai vuokratuki
vuokratulot (netto, jatkuvat)	tuleva perintö
tuomioistuimessa tai perusturvalautakunnassa vahvistettu elatusapu (mikäli maksetaan vielä 5 vuoden ajan, muutoin laina-aika ei saa olla pitempi kuin jäljellä oleva aika)	hoitoavustus
äitiysraha tai vanhempainraha ja tuki hoitovapaalla	metsätulot**
	satokorvaukset
	päiväraha
	matkakorvaukset
	kilometrikorvaukset
	optiot
	erilaiset palkkiot
	bonusrahat
	hallituspalkkiot

Nettotuloissa huomioitavien myyntiprovisioiden on oltava säännöllisiä ja toistuvia sekä oleellinen osa palkkausta. Myyntiprovisiotuloista voidaan laskelmiin sisällyttää viimeisen vuoden myyntiprovisioiden keskiarvo.

*Osingot voidaan laskea tuloiksi, jos yrittäjä verotuksellisista syistä mieluummin nostaa varoja yrityksestään osinkoina kuin palkkana ja on tehnyt näin vähintään 3 vuotta. Tuloksi lasketaan viimeisen kolmen vuoden nostettujen maksettujen osinkojen keskiarvo tai määrä, jonka yritys perustellusti ja dokumentoidusti pystyy osinkoina maksamaan.

**Säännölliset metsätulot voidaan laskea tuloksi, jos asiakas jatkuvasti hankkii niillä merkittävän osan tulostaan. Tuloksi voidaan laskea kolmen viimeisen vuoden metsänmyyntitulojen keskiarvo.

Lainahoitokuluja laskettaessa otetaan huomioon asiakkaan:

henkilökohtaiset vastuut

+ pääluvun mukaiset vastuut

+ hakijan vastuut muualla (luottolaitokset, luottokortit, pikavipit jne.)

+ haettava luotto

+ asunto-osakeyhtiön yhtiölainaosuus, jota ei makseta pois haettavalla luotolla

– poismaksettavat luotot.

Asiakkaan omistaman osakehuoneiston yhtiölainana huomioidaan tuoreessa isännöitsijäntodistusta / RS-kauppakirjassa olevan lainamäärän lisäksi mahdollisuuksien mukaan yhtiölaina, jota ei ole vielä jyvitetty osakkeille. Luottoneuvottelijan tulee kiinnittää asiakkaan huomio isännöitsijäntodistuksesta tai vastaavasta ilmenevään asunto-osakeyhtiössä päätettyyn peruskorjaushankkeeseen ja sen aiheuttamiin kustannuksiin sekä huomioida tämä myös luottopäätöksessä.

Esimerkiksi jos luottolaitos käyttää laskennassa 25 vuoden laina-aikaa ja kiinteää 6 prosentin korkoa. Näin saatua kuvitteellista maksuerää (tasaerä) verrataan asiakkaan nettotuloihin. Vain näin laskettua kuvitteellista maksuerää voidaan käyttää maksukyvyyn laskentaan ja suppean maksuvaralaskelman tekemiseen. Asiakkaalle myönnettyissä luotoissa (huom. myös yhtiölaina) mahdollisesti olevia lyhennysvapaata ei huomioida laskelmassa.

3.5 Maksuvaralaskenta

Suppealla maksuvaralaskelmalla varmistetaan, että asiakkaalle jää tietty vähimmäis-summa elämistä varten. Esimerkiksi Takuusäätiön laskennassa kuukausittaisina elinkustannuksina käytettävät oletusarvot ovat yhden aikuisen kulut taloudessa 660 euroa ja kahden aikuisen taloudessa 1 100 euroa. Lisäksi jokaisen samassa taloudessa asuvan muun aikuisen elinkustannuksena käytetään 540 euroa. Jokaista alaikäistä lasta kohden elinkustannus on 347 euroa. Jos vain toinen puolisoista on

lainanhakijana, lasketaan hakijalle vain hänen tulonsa ja vain puolet asumiskustannuksista ja myös lasten lukumäärä puolitetaan. (Takuusäätiö 2020.)

Jos asunnon ostaja asuntoluottoa hakiessaan asuu esimerkiksi vuokralla, otetaan laskelmassa kuitenkin huomioon uuden asumismuodon asumiskustannukset realistisesti. Muutkin kustannukset kuten vakuutukset, vesi- ja jätemaksut, lämmitys sekä vastaavat erät otetaan huomioon laskelmassa.

Osakehuoneistosta maksettava rahoitusvastike tulee huomioiduksi maksukykylaskelmassa, eikä sitä laiteta maksuvaralaskelmassa menoksi. Hoitovastike siihen mahdollisesti sisältyvine tontinvuokrakuluineen huomioidaan maksuvaralaskelmassa menona, samoin kuin valinnaisen vuokratontin tonttivastike. Velallisen lainan maksuvaraa selvittäessä tulee kiinnittää huomiota hänen lainansa vakuudeksi panttaamansa vuokratontilla olevan kohteen vuokrasopimuksen ehtoihin. Velallisen kanssa tulee kartoittaa esim. lyhyellä ajalla päättyvän vuokrasopimuksen osalta, miten suuren yhdellä kertaa tapahtuvan hoitovastikkeen / tonttivastikkeen korotuksen hänen maksukykynsä kestää.

Laaja maksuvaralaskelma laaditaan luotto- ja muutoshakemuksen yhteydessä aina, jos suppea maksuvaralaskelma on alijäämäinen tai haettavan luoton käyttötarkoitus on kulltajansuojalain mukainen asuntolaina. Laajan maksuvaralaskelman tiedot tallennetaan luottopäätösjärjestelmään ja asiakkaat allekirjoittavat järjestelmän tuottaman laajan maksuvaralaskelman, joka dokumentoidaan. Mikäli maksuvaralaskelma on alijäämäinen tai muuten vaikuttaa siltä, että lainanhakijalle tai hakijoille tulee liian tiukkaa selvittää lainanhoidomenoista, mutta lainanhakuprosessia halutaan jatkaa, tulee päätös perustella huolellisesti hakemuksen lisätiedoissa. (Finanssivalvonta Henkilöasiakkaiden asuntorahoituksesta 2010.)

3.6 Lainatarjous

Rutiininomaiset, asiakashankintaan tarkoitetut kirjalliset rahoituksen hintatarjoukset eivät edellytä erillistä luottopäätöstä. Ne on kuitenkin muotoiltava siten, ettei asiakkaalle missään tilanteessa synny käsitystä, että tarjous olisi jo valmiiksi tehty luottopäätös. Alustavassakin tarjouksessa tulee olla tarjouksen päättymispäivämäärä.

Sitova tarjouksessa asiakkaalle annettavissa laina- ja vastuutarjouksissa sekä ennen niiden antamista tehtävissä luottoesityksissä ja -päätöksissä on noudatettava huolellisuutta ja tarkkuutta. Kirjallisesti ja suullisesti annettu sitova tarjous velvoittaa pankkia ja siksi

mahdollisten väärinkäsitysten välttämiseksi on syytä antaa asiakkaalle aina kirjallinen tarjous. (FINE – Lainalupaus 2020.)

Pankkia sitova tarjous on annettava pysyvällä tavalla eli esim. verkkopankin kautta tai kirjallisesti. Sitova tarjous edellyttää saman päätöksentekomenettelyn noudattamista, jota noudatetaan luottoa myönnettäessä. (FINE – Lainalupaus 2020.)

- Asiakkaalle annettavasta tarjouksesta on aina käytävä ilmi tarjouksen voimassaoloaika. Tarjous henkilöasiakkaille voi olla voimassa enintään kuukauden tarjouksen päiväyksestä lukien, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Yritys- ja yhteisöasiakkaille annettavien tarjousten mukainen hinnoittelu voi yleensä olla voimassa enintään kuukauden tarjouksen päiväyksestä, ellei perustelluista syistä muuta päätetä. Sitovat tarjoukset rasittavat pankin vakavaraisuutta.
- Tarjouksessa on oltava maininta, että tarjous ei sido pankkia, mikäli rahoitusmarkkinoilla tapahtuu tarjouksen voimassaoloaikana poikkeuksellisia muutoksia.
- ”Kytkeykauppa, yhdistetty tarjous sekä oheistuotteiden vaikutus hintaan, asiakas peruu oheistuotteen oston, lisäkorosta sopiminen”
- Tarjouksessa on yksilöitävä pankin edellyttämä vakuus. Mikäli vakuutta ei voi tarjousvaiheessa yksilöidä, tulee tarjouksesta ilmetä, että luotto tai vastuusitoumus annetaan vain pankin hyväksymää vakuutta vastaan.
- Tarjouksessa on erikseen mainittava, mitä edellytyksiä asiakkaan tai jonkin kolmannen tahon tulee täyttää, jotta tarjous on pankkia sitova.

3.7 Luottopäätös ja luottopäätöksen sisältö

Luottopäätös on vahvistettujen valtuuksien puitteissa tehty, dokumentoitu liiketoimintapäätös, jolla pankki päättää luottihakemuksen, luottoanalyysin ja luottoesityksen perusteella rahoituksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä sekä rahoituksen ehdoista. Luottopäätökset tehdään aina asiakaskokonaisuuskohtaisesti. Luottopäätöksessä vahvistetaan rahoituspäätöksen vakuus sekä määritetään pankille mahdollisesti aiheutuva riski. Luottopäätöksellä vahvistetaan myös vakuuden käypä arvo ja turvaava vakuusarvo

pankille. Luottoneuvottelu käydään sähköisissä kanavissa tai henkilökohtaisissa tapauksissa. Tavoitteena on käynnistää luotonhakuprosessi sähköisten kanavien kautta.

Luottopäätöksenä tai muuna päätöksenä pidetään:

- sitovaa rahoitustarjousta
- uuden luoton myöntämistä (myös jo myönnetyn luoton uusimista)
- Vakuuden muutosta tai muuta vakuusjärjestelyä (esim. vakuuden vapauttamista)
 - takaajan vapauttaminen kesken laina-ajan edellyttää muutospäätöstä, vaikka jäljelle jäävä vakuus olisi riittävä, ellei päätöstä takaajan vapauttamisesta ole kirjattu alkuperäiseen luottopäätökseen esim. siten, että takaaja vapautetaan luoton pääoman pienettyä xx euromäärään.
- Jälkipantin antamista (tapahtuu allekirjoittamalla pankin puolesta jälkipantitositoumus)
- Oleellista lyhennyksen muutosta (> 12 kk)
- Hylättyä luottihakemusta
- Luoton siirtämistä oikeudelliseen perintään
- Velallisen vakuuksiin kohdistuvaa realisointipäätöstä
- Velalliseen kohdistuvan konkurssihakemuksen vireillepanoa
- Arvonalennuksen kirjaamista
- Luottosaamisen kirjaamista luottotappioksi
- Pankin luopumista saamisen perinnästä (saamisesta luopumista)
- Vapaaehtoisesta yrityssaneerauksesta tai velkajärjestelystä päättämistä

Luottoehtojen muutokset (muutospäätökset) ovat myös luottopäätöksiä tulot. (Anna-Riina Oittinen 2019.)

3.8 Esimerkki luottolaskelmasta

Vakuudellisissa luotoissa tulee huomioida aina, että vakuudet ovat riittävät eivätkä ylitä lainakattoa. Enimmäisluototussuhdetta laskettaessa vakuutena ei oteta huomion omistusasuntolainojen valtioneuvoston ja henkilötakauksia, vaan ainoastaan reaali- vakuus. Enimmäisluottosuhdetta laskettaessa luottolaskelma on siis hyvä aloittaa vakuuden arvon laskennalla.

Mikäli luoton muut myöntöedellytykset täyttyvät, luottoa voidaan käytännössä ja lain mukaisesti myöntää enemmänkin kuin 90 prosenttia TAI 95 prosenttia ostettavan tai muutoin luotettavan kohteen velattomasta käyvästä arvosta tilanteissa, joissa luotossa on vakuutena myös muuta hyväksyttävää vakuutta (mm. asunto-osakeyhtiön osakkeet, kiinteistö, talletuksia), eikä myönnettävä luotto ylitä 90 tai 95 prosenttia käytettävissä olevista hyväksyttävistä vakuuksista.

Esimerkki 1:

Ostettavan kohteen hinta /käypäarvo	100 000
Vakuusarvo (esimerkki)	70 000
Luottoon tulee henkilötakaajat	
-ei muuta vakuutta	

Vakuuden velaton käypäarvo on 100 000 euroa, siitä 90 prosenttia on 90 000 euroa (maksimiluototusaste) ja luoton vakuudeksi tulevan kohteen vakuusarvo on 70 000 euroa (turvaava vakuus).

Mikäli muut luotonmyönnön edellytykset täyttyvät, voidaan luotto myöntää enintään 90 000 euroa vaikka luotolla on takaajat.

Esimerkki 2:

Ostettavan kohteen hinta	200 000
Remonttia varten tarvitaan luottoa	50 000

Luoton kokonaistarve	250 000
----------------------	---------

Vakuudeksi tulee ostettava kohde (vakuusarvo esimerkiksi 80 %. Vaihtelee luottolaitoksittain)

käypäarvo	200 000
-----------	---------

vakuusarvo 80 %	160 000
-----------------	---------

Täytevakuudeksi kiinteistö

käypäarvo	200 000
-----------	---------

Vakuusarvo 80 %	160 000
-----------------	---------

Vakuuksien yhteenlaskettu velaton käypäarvo on 400 000 euroa, siitä 90 prosenttia on 360 000 euroa (maksimiluottotusaste) ja vakuudeksi tulevien kohteiden vakuusarvo on 320 000 euroa (turvaava vakuus).

Mikäli muut luotonmyönnön edellytykset täyttyvät, voidaan 250 000 euron luotto myöntää esimerkin vakuuksilla.

Laskentakaava

Luototussuhteen laskentakaava on seuraava:

$$\text{Luototussuhde} = \frac{\text{Luoton määrä} + YL + MEL - OIT}{EAP + YL + MOAJ + OT + MR + VVP - AP + TT}$$

Kuva 2. Luottosuhdekaava (Finanssivalvonta 2017)

missä,

Luoton määrä on luoton velalliselle tarjottu määrä.

YL = ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuva osa asunto-osakeyhtiön luotosta eli osakkeisiin luovutushetkellä kohdistuva yhtiölainaosuus. Yhtiön mahdollisia muita lainoja, jotka eivät ole kohdistettu kyseisille osakkeille eikä niistä myöskään ole

luotonmyöntöhetkellä jyvitykseen riittävästi tietoa tarjolla, eikä niitä huomioida luototussuhteen laskennassa.

MEL = muita ensisijaiseen asuntopanttiin kohdistuvia lainoja, joilla on parempi tai sama etuoikeusasema kuin tarkasteltavalla luotolla. MEL luotto kohdistuu rahoitettavaan kohteeseen.

OIT = omavelkaisen valtion, vakuutusyhtiön tai toisen luottolaitoksen antamaa vakuutta. Mikäli vakuus on määritetty tiettyyn euromäärään, käytetään kyseessä oleva määrää. Rajoittamaton, vaatimukset täyttävä takaus poistaa vastuun.

Tässä tapauksessa luototussuhde on =0.

EAP = ensisijainen asuntopantti. Euromääränä käytetään ostettavan kohteen kelpoista arvoa, kuten kauppahintaa, johon nostettava asuntolaina kohdistuu.

Mikäli kauppahinta ei enää kuvaa käypää arvoa, käytetään kohteen päivitettyä käypää arvoa.

MOAJ = muut velallisen asuntopantit ja/tai muut saadut jälkipantit omista reaalivakuuksista.

OT = omat talletusvakuudet. Talletuksen nimellismäärä.

MR = muiden henkilöiden reaalivakuuksien arvo markkinoilla. (Finanssivalvonta 2017)

Asiakkaan on ennen luottosopimuksen solmimista, toisin sanoen ennen allekirjoitustaan, saatava riittävät tiedot asianomaiseen luottoon liittyvistä seikoista ja luoton ehdoista. Pankin tiedonantovelvollisuus on huomattavasti laajempi, kun velallisena on henkilöasiakas tai pienyritys kuin jos velallisena on yritysasiakas.

Pankin toimihenkilö käy henkilöasiakkaan ja pienyrityksen kanssa konkreettisesti läpi varsinaisen luottositoumuksen asiat kohta kohdalta ja lisäksi luottositoumuksen yleisten ehtojen asiakkaan kannalta tärkeimmät kohdat. Yritysasiakkaalle riittää luoton keskeisimpien ehtojen sekä mahdollisten erityisehtojen, kuten sopimus marginaalin muutosvarauksesta, esittely. Asiakkaalle kerrotaan, mitä valittu luoton takaisinmaksutapa tarkoittaa ja miten maksuerä mahdollisesti muuttuu viitekoron muutostilanteissa. Asiakkaalle selvitetään luotosta noston yhteydessä sekä laina-aikana perittävät maksut ja palkkiot. Mikäli asiakas on valinnut korkosidonnaisuudeksi kiinteän koron, toimihenkilön tulee informoida ennenaikaisesta maksamisesta mahdollisesti aiheutuvista kuluista.

Asiakkaalle tulee kertoa, mitä luottositoumuksen termit ja ehdot käytännössä tarkoittavat. Asiakasta on syytä muistuttaa myös, että luotonehtoja voidaan muuttaa laina-aikana vain asiakkaan ja pankin yhteisellä sopimuksella.

Asiakkaalle tulee antaa riittävästi aikaa perehtyä luottoasiakirjoihin ennen allekirjoitustaan. Mikäli asiakas allekirjoittaa asiakirjat sähköisesti, hänelle lähetetään asiakirjojen mukana lähete, jossa asiakasta kehoitetaan tutustumaan velkakirjan ja panttauksen keskeisiin yleisiin ehtoihin. Jos asiakas allekirjoittaa asiakirjat konttorissa keskeiset ehdot käydään läpi luottoasiakirjojen allekirjoitustilaisuudessa.

Kaikki sovitut ehdot kirjataan luottoasiakirjoihin ennen niiden allekirjoittamista. Luoton nosto tapahtuu vasta sitten, kun luottoasiakirjat siihen kuuluvine liitteineen ovat asianmukaisessa kunnossa. Mitään luottoa ei saa nostaa ennen kuin lainanottaja on allekirjoittanut luottoasiakirjat.

Paperisten luottoasiakirjojen allekirjoitukset ja todistaminen suoritetaan pääsääntöisesti oman pankin toimihenkilön läsnä ollessa. Mikäli tämä ei ole perustellusti mahdollista, luottoasiakirjat voidaan allekirjoittaa kotimaassa myös toisessa pankissa tai luotettavan viranomaisen luona, toisen pankin toimihenkilön tai viranomaisen todistaessa allekirjoituksen. Tällöinkin oman pankin asiaa hoitava henkilö huolehtii, että kuluttajasuojalain, takauslain ja kauppakaaren edellyttämien tietojen antaminen tapahtuu asianmukaisesti. Kun allekirjoitus tapahtuu toisessa pankissa ao. pankin nimi ja toimihenkilön nimi pitää näkyä luottoasiakirjoissa sekä mistä tunnistusasiakirjasta luottoasiakirjat allekirjoittanut henkilö on tunnistettu sekä tunnistaja. (Finanssivalvonta 2017.)

4 TUTKIMUSSUUNNITELMA

Tutkimusstrategiana on tapaustutkimus (case study), sillä tutkimuksessa tarkastellaan yksittäisen yrityksen näkökulmasta toimintaa ja tarkastellaan nimenomaisesti muutosta yhden alan toimijan näkökulmasta.

Tapaus- eli case tutkimuksessa merkittävä lähestymistapa on monesti tapausten vertailu. Kyseisessä tapauksessa on useasti kannattavaa valita useita tapauksia ja vertailla niitä keskenään. Tällä menettelytavalla on mahdollista saada laajempia tutkimuskysymyksiä, joita ei mahdollisesti löydetä vain yhtä tapausta tutkimalla. Vertailtaessa olisi hyvä huomioida materiaalin lisäksi tapausten lukumäärään, sekä niitä yhdistäviin käsitteisiin, ilmiöiden tapahtumayhteyksiin sekä jäsenellä nämä tasoihin. (Bamberg–Jokinen–Laine 2007, 74–75.)

Tapaustutkimus, eli case study, sopii kehittämistyössä lähestymistavaksi etenkin silloin, kun tarkoituksena on aikaansaada työssä kehittämissuhteita/-ideoita. Pyrkimyksenä on monesti tuottaa tutkittavasta kohteesta syvällistä ja mahdollisimman perusteellista tietoa. Tapaustutkimuksen avulla saadaan dataa tarkasteltavasta ilmiöstä sen todellisessa toimintaympäristössä.

4.1 Tutkimusongelma, -kysymykset ja tavoitteet

Aihe on monen rahoitusalan työskentelevien toimihenkilöiden kannalta oleellinen ja rahoitusalan toimiville toimihenkilöille tulee eteen useita tilanteita missä törmä sääntelyn pakottavuuteen. Finanssikriisin jälkeen sääntelyä ja valvontaa rahoitusalan tiukennettiin huomattavasti ja näitä tiukennuksia käsitellään tarkemmin teoriaosassa ja ne ovat eniten vakuudenhallintaan vaikuttavat säädökset. Viimevuosina sääntelyä ollaan myös toisaalta myös kevennetty ja esimerkiksi 2018 asetettu PSD2- direktiivi mahdollistaa innovatiivisempaan toimintaympäristöön finanssimarkkinoilla, mutta vakuudenhallinnan näkökulmasta kyseisen uudistuksen vaikutukset on toistaiseksi jäänyt vähäiseksi. Samaan aikaan esimerkiksi asuntoluottojen enimmäislautotussuhdetta ollaan lainsäädännöllisesti alettu rajoittamaan. Finanssialalle on tullut siis huomattavasti muutoksia, mitkä vaikuttavat suoraan tai välillisesti rahoitusalan työskentelevien toimihenkilöiden työhön ja koko rahoitusmarkkinoiden vallitseviin toimintatapoihin.

Lisäksi tavoitteena on koota ja luoda tietoa aiheesta niin itselle kuin finanssialalla toimiville ja työskenteleville. Työssä aihetta tutkitaan finanssialan, finanssialan toimijoiden ja erityisesti vakuudenhallinnan näkökulmasta.

Opinnäytetyön tutkimusosassa pyritään selvittämään, miten nämä muutokset ovat vaikuttaneet pankkien toimihenkilöiden työskentelytapoihin.

4.2 Tutkimusmenetelmät sekä tutkimusetiikka

Tutkimuksen menetelmäksi valikoitui laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus, sillä suurin osa tutkimuksen aineistosta oli valmiit aineistot ja dokumentit. Tutkimuksen lähestymistapana taas on case-tutkimus, sillä tutkimuksen kohteena on yksittäinen toimija. Tavoitteena oli saada mahdollisimman tarkkaa ja vertailukelpoista tietoa. Päädyin tähän tutkimusmenetelmään siksi, että mielestäni tutkimusongelmaani pystyy tutkimaan kvalitatiivisilla metodeilla paremmin, sillä säädökset pohjautuvat lakiin ja säädöksiin

Valmiiden aineistojen tueksi opinnäytetyössä toteutetaan haastattelu alalla toimiville toimihenkilöille, Tämä tutkimusmenetelmä tukee osaltaan case-tutkimuksen tavoitteisiin pääsemistä (Päivi Eriksson & Katri Koistinen 2014, 30)

Opinnäytetyössä on huomioitu, että se olisi Opetus- ja kulttuuriministeriön asettama tutkimuseettinen neuvottelukunta (TENK) HTK-ohjeen mukaiset eli tässä tapauksessa lähdekirjailijat huomioidaan kunnioittavalla tavalla oikeanlaisilla viittauksilla sekä ehdottomasti plagiointia välttäen. (TENK 2012.)

5 HAASTATTELUN TOTEUTUS

Opinnäytetyössä toteutetaan puolistrukturoitu haastattelu. Puolistrukturoidulla haastattelulla tarkoitetaan, että haastattelun kysymykset ovat ennalta asetettuja. Kysymysten järjestystä ei kuitenkaan tarvitse noudattaa. Valmiit kysymykset eivät anna haastateltavalle liian paljoa mahdollisuuksia poiketa aiheesta verrattuna avoimeen haastatteluun, joka muistattaa läheistes keskustelua, vaan toimii keskustelua ohjaavana runkona haastattelulle. (Hirsjärvi & Hurme 2009: 34-35)

Puolistrukturoidussa haastattelussa kysymykset ovat siis valmiiksi asetettuja, mutta vastaaja saa vastata kysymyksiin omin sanoin, eikä vastauksia ole sidottu vain tiettyihin vastausvaihtoehtoihin. Haastattelija voi toki vaikuttaa haastattelun sanamuotoihin, vaikka kysymykset olisivatkin ennalta asetettuja. Puolistrukturoiduissa menetelmissä onkin siis tyypillistä, että haastattelun raamit ovat ennalta asetettuja, mutta niiden sisällä voidaan toimia vapaasti. (Hirsjärvi & Hurme 2009, 47)

Haastattelussa haluttiin saada sellaista perusteellisempaa tietoa muutoksista, jota ei ole suoraan luottolaitosten tiedostoista ole saatavissa, vaan ovat enemmän kirjoittamattomia ja kokemusperäisiä muutoksia eli hiljaista tietoa. Lisäksi se tuo laajempaa näkökulmaa, kun haastatteluun osallistuu pidempään samassa tehtävissä olevia henkilöitä ja muissa tehtävissä toimivia, joihin säädösten muutokset ovat osaltaan vaikuttaneet.

Haastattelu koostui 9 ennaltamääräystä kysymyksestä, jotka on jaettu 5 osaan, jotta tulosten purkaminen olisi helpompaa. Haastattelut toteutettiin monikanavaisesti kasvotusten, viestintä- ja yhteistyöalustan kautta, sekä puhelimitse vakuudenhallinnan parissa toimiville henkilöille, sekä lainaprosessin muissa vaiheissa työskenteleville, jotka osallistuvat osaltansa vakuudenhallinnallisiin tehtäviin. Haastattelu kysymykset on keskitetty sääntelyn merkittävimpiin muutoksiin, kuten teoriaosuudessaakin.

6 TULOSTEN ANALYSOINTI

Tutkimuksen analysointi on jaettu tutkimusmenetelmien tulosten avaamiseen, sekä tulosten yhteenvetoon. Tällöin tutkimusmenetelmistä pystytään saamaan yksittäin jaetumpaa tietoa ja verrata niitä toisiinsa helpommin kohdassa 6.3.

6.1 Haastattelun tulokset ja tulosten purkaminen

Haastateltavien mielestä asuntoluottojen enimmäisluototussuhde ei ole pääasiallisesti vaikuttanut omaan työhönsä. Luottolaitoksissa on noudatettu finanssivalvonnan suositusta riittävästä vakuuksista jo ennen lain voimaan astumista ja riittäviä vakuuksia on aikaisemminkin vaadittu. Koska aiemminkin luottoa hakevilta asiakkailta on edellytetty riittävät vakuudet suhteessa lainamäärään, ei laki ole vaikuttanut luottolaitosten toimintatapoihin luotonmyöntöprosessissa. Aluksi lainakaton tulo pelotti, että miten asuntokauppojen kanssa käy, jos lainaa ei voida myöntää samalla tavalla. Näin ei kuitenkaan onneksi käynyt, vaan ihmisten asuntojen ostaminen on terveällä pohjalla maksukyvyn mukaan. Luottopäätösprosessin ensisijaisena ja kriittisimpänä tarkasteltavana asiana kerrottiin pääasiallisesti olevan luoton hakijan maksukyky. Vasta kun luoton hakijan maksukyky on varmistettu riittäväksi, kiinnittyy huomio vakuuksiin ja kartoitetaan millaisia mahdollisuuksia asiakkaalla, on järjestää vakuuksia. ”Luotonantoprosessissa on kuitenkin huomioitava asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta koskeva säätely ja sitovasti noudattaa sitä”. Tästä huolimatta vakuuksien riittävyys on vasta maksukyvyn jälkeinen prioriteetti. Myös asuntojen vaihtuvuus suurempaan nostettiin esille. Ensin ostetaan esimerkiksi kaksioita, säästetään rahaa ja ostetun sitten vasta isompaa. Aikaisemmin ostettiin heti rivitaloa tai omakotitaloa.

Luottoa myönnettäessä selvitetään käytettävissä olevilla tiedoilla asiakkaan maksukyky ja luottokelpoisuus. Luoton vakuudeksi asiakkaalta edellytetään tarpeellisiksi katsottuja vakuuksia. Luotonantosuhhteessa haastatteluun osallistuvat luottolaitokset noudattavat vastuullisuutta ja pyrkii huomioimaan asiakkaansa taloudellisen turvallisuuden ja luotettavan toiminnan onnistumisen mahdollisuudet jo ennen pakottavan sääntelyn voimaan astumista ja noudatettiin pääsääntöisesti Finanssivalvonnan suositusta n. 90 % luototusasteesta, mutta siitä toki voitiin joustaa asiakaskohtaisesti, jos maksukyky oli riittävä.

Kuitenkaan aikaisemminkaan ei asuntolainaa ollut mahdollista saada ilman riittäviä vakuuksia tai säästöjä.

Kuluttajan luottokelpoisuuden arviointi ei saa pääasiallisesti perustua siihen, että vakuus kattaa lainan määrän, ellei poikkeuksellisesti ole sovittu ja dokumentoitu, että luotto on alkuperinkin tarkoitus maksaa omaisuuden myynnistä saatavalla kauppahinnalla.

Luotonantoprosessi siis etenee pääsääntöisesti samalla tavalla, kuin ennen asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta koskevan sääntelyn voimaan astumista. Nyt vain tulee huomioida, että vakuudet ovat myös lain mukaan riittävät ja vakuuksia tarvittaessa etsiä enemmän, jos maksukyky on muuten hyvällä tasolla ja laina voitaisiin muuten myöntää. Erityisesti lainojen muutokset nousivat haastatteluissa esille, sillä lainan muuttaminen edellyttää joissain tapauksissa lisävakuuksien saamista lainalle ja tämä koetaan asiakkaiden puolesta usein hankalaksi ja hämmentäväksi, sillä lainan määrä on usein jo alkuperäistä lainaa pienempi. Haastattelussa nousi toki esille, että asiakkaat ovat kuitenkin usein tietoisia asuntoluottojen enimmäisluototussuhdetta koskevasta säätelystä ja tämä helpottaa myös luotonmyötöprosessia asiakkaan ja lainaa neuvottelevan toimihenkilön näkökulmasta.

Haastateltavien mielestä kuluttajaluottojen hintasääntely on ollut osaltansa hyödyllinen kehitys ja ehkäisee asiakkaiden maksuongelmia, myös luottolaitosten sisällä, vaikka luottolaitokessa olevan lainan todellinen vuosikorko olisi maltillinen ja asiakkaan maksukyvyn mukainen. Luotonvalvonnassa työskentelevät haastateltavat ottivatkin esille, että asiakkailta on usein lainaa myös muualla ja liputtivat positiivisen luottorekisterin puolesta asiakkaiden taloudellisen vakauden turvaamiseksi. Haastattelussa nousi myös esille, että usein vakuudelliset lainat maksetaan ensimmäisenä, sillä vakuuden realisointia (esimerkiksi asunnon ulosottoa) pelätään ja maksukyky ongelmat näkyvät ensimmäisenä vakuudettomien luottojen ja niin sanottujen pikavippien maksamisessa. Useassa tapauksessa luottolaitokset saavat tiedon asiakkaan maksukyvyn ongelmista usein vasta, kun asiakas on joutunut perintään tai saanut maksuhäiriömerkinnän.

Haastateltavat korostivat melko yksimielisesti, että luottolaitoksissa myöntää kuluttajaluottoja ainoastaan, mikäli luottokelpoisuuden arviointi osoittaa, että luottosopimuksesta johtuvat velvoitteet todennäköisesti täytetään luottosopimuksessa edellytetyllä tavalla. Tavoitteena on ennaltaehkäistä luottojen myöntöä ylivelkaantumisriskissä oleville kuluttajille.

Haastateltava ottivat esille tilanteen kuluttajansuojalain soveltamisen vanhojen ja uusien luottojen välillä. Monella asiakkaalla on vanhoja, korkeakorkoisia kuluttajaluottoja ja lain astuessa voimaan ovat asiakkaat kiinnostuneita kotiuttamaan luottojaan. Yksi haastateltavista nosti esille, että tähän on vaikuttanut myös mainonta luottojen yhdistämisestä ja toiveet kulujen alentamisesta varmasti vaikuttanut.

Pankin velvollisuus tietojen antamiseen vakuudenantajille ei sinänsä ole haastateltavien mielestä muuttanut pankin toimintatapoja, sillä vakuuden antajalla on jo aikaisemmin ollut mahdollisuus saada tieto velan tilanteesta. Tässäkin nostettiin esille, että vakuuden antajalta vaaditaan nykyisin vahvempaa tunnistautumista ja tältä osin toimintatavat ovat muuttuneet. Aikaisemmin velallinen on voinut vaatia, ettei tietoja anneta, mutta nykyisin pankki antaa vakuudenantajalle tiedot, jotka laki edellyttää velallisen vastustuksesta huolimatta. Muutokset laissa takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta ei siis kenenkään haastateltavan mielestä vaikuttanut erityisen paljon toimintatapoihin.

6.2 Tulosten yhteenveto

Tulokset osoittavat, että lainsäädännökseen muutokset eivät ole vaikuttaneet merkittävästi toimintatapoihin, sillä jo ennestään ollaan noudatettu Finanssivalvonnan suosituksia monessa asiassa. Lainsäädännön merkitys ei kuitenkaan ole vähäinen, vaan se asettaa luottolaitokset samanarvoiseen asemaan myös kilpailijoiden kanssa, jotka eivät Finanssivalvonnan suosituksia ole noudattaneet. Nykyisin suosituksia noudattamatta jättäneet luottolaitokset ovat pakottavan lainsäädännön piirissä ja muutokset ovat kyseisille yhtiöille merkittävämpiä, kuin luottolaitoksille, jotka suosituksia ovat edes pääsääntöisesti noudattaneet

Lottolaitosten tuominen saman sääntelyn piiriin on myös asiakkaiden näkökulmasta toivottava kehitys asiakkaan ja yhteiskunnan kannalta, sillä näin kyetään turvaamaan asiakkaiden maksukykyä paremmin ja yhteiskunnallisia ongelmia maksukykyyn liittyen välttämään. Tulosten perusteella tämä on myös turvannut luottolaitoksen vakaavaraisuutta, sillä tiukemmalla lainakatolla pankki turvaa aikaisempaa paremmin saamisensa ottamastaan luottoriskistä.

Haastattelussa nousi esille palaute, että ohjeiden muutosten sääntelystä johtuen on tärkeää päivittää luottolaitoksen sisäisiin ohjeisiin, sillä nämä ohjeet ohjaavat toimintaa enemmän, kuin ajatus yksittäisestä laista. On kuitenkin myös tärkeää palauttaa mieleen,

että miksi sääntely on nykyisen kaltaisia, sekä hyvä ymmärtää miksi sääntelyä tulee noudattaa luottoprosessin eri vaiheissa. Myös omien toimintatapojen miettiminen ja näiden syiden avaaminen herätteli haastateltavissa mielenkiintoa, sekä osa jopa haastateltavista toivoi tätä säännölliseksi tavaksi omien toimintatapojen kehittämiseksi osana oman toiminnan kehittämistä.

Yhteenvetona voisikin sanoa, että sääntelyn muutokset eivät ole itsessään, muuttaneet toimintatapoja, mutta sääntely kuitenkin vaikuttaa huomattavasti toimintatapoihin jo lähtökohtaisesti, sekä myös tiedostamattomasti ja ne muodostuvat lainsäädännön pohjalle.

LÄHTEET

- Finanssivalvonta 2015 - Hyvä pankkitapa https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2015/12/Hyva_pankkitapa.pdf Viitattu 20.3.2021
- Laki luottolaitostoiminnasta 2014 L 8.8.2014/610. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20140610> Viitattu 20.3.2021
- Finanssialalle 2018: <https://www.finanssialalle.fi/opintomateriaalit/finanssialan-perusteet/finanssialalla-toimiminen/finanssimarkkinoiden-toimijat> Viitattu 2.3.2021
- Finanssivalvonta 2020: Toimiluvat, rekisteröinnit ja notifikaatiot finanssimarkkinoilla osoitteessa <https://www.finanssivalvonta.fi/vakuutus/toimiluvat-ja-rekisterointi/> viitattu 3.3.2021
- Finanssivalvonta 2020: Asuntolainat ja lainakatto <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/asuntolainat-ja-lainakatto/> Viitattu 20.3.2021
- Kuluttajansuojalain 7 luku: Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojalain 7 luvun väliaikaisesta muuttamisesta. EV 69/2020 vp, 5. lausuma. <https://www.edilex.fi/he/20200234> Viitattu 20.3.2021
- Finanssivalvonta 2013 - Vakavaraisuuden laskenta ja suuret asiakasriskit 2013 osoitteessa https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/lausuntopyynnot/2013/05_2013_liite1.pdf viitattu 15.3.2021
- Kuluttajansuojalaki 2020: L 20.1.1978/38 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1978/19780038#L7> Viitattu 20.3.2021
- Laki takauksesta ja vierasvelkapanttauksesta 2019 L 19.3.1999/361 <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990361> Viitattu 20.3.2021
- Luottosopimuksesta kuluttajalle annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetus 2016 <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2016/20161030> viitattu 13.2.2021
- Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä L 28.6.2017/444. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2017/20170444>. Viitattu 20.3.2021
- Laki luottolaitostoiminnasta 610/2014. <https://www.finlex.fi/fi/laki/smur/2014/20140610> Viitattu 20.3.2021
- Kirjanpitolaki 655/1973 <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1973/19730655> Viitattu 20.3.2021
- Finanssivalvonta Henkilöasiakkaiden asuntorahoituksesta 2010 osoitteessa <https://www.finanssivalvonta.fi/tiedotteet-ja-julkaisut/valvottavatiedotteet/2010/henkiloasiakkaiden-asuntorahoituksesta/> viitattu 15.4.2021
- Takuusäätiö 2020 osoitteessa <https://www.takuusaatio.fi/palvelut-ja-materiaalit/takuusaation-takaus/jarjestelylainan-kuukausiera/> viitattu 30.4.2021
- Leppiniemi, J. 2009. Rahoitus. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit.
- Knüpfer & Puttonen, Moderni rahoitus Helsinki : Alma Talent (2018)
- Tomperi S. 2011a. Kehittyvä kirjanpitolaito. 13. uud.painos. Helsinki: Edita Publishing Oy
- Finanssivalvonta 2017 (https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskoelma/2015/03_2015/2015_03.m3.pdf)
- Finanssivalvonta- Luottokelpoisuuden arviointi 2017. https://www.finanssivalvonta.fi/globalassets/fi/saantely/maarayskokoelma/2017/03_2017/2017_03_liite1.pdf Viitattu 21.2.2021
- Finanssivalvonta- Lainaaminen 2018 <https://www.finanssivalvonta.fi/kuluttajansuoja/kysymyksiä-ja-vastauksia/pankkipalvelut/lainaaminen/> Viitattu 21.2.2021
- Bamberg, J. - Jokinen, P. & Laine, M. 2007. Tapaus tutkimuksen taito. Helsinki: Yliopistopaino.

- Eu 2020 Asuntolainat: https://europa.eu/youreurope/citizens/consumers/financial-products-and-services/mortgages/index_fi.htm viitattu 21.5.2012
- Samlink 2020: (<https://samlink.fi/tarinamme/>) Viitattu 20.3.2021
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. 2008. Tutkimushaastattelu: teemahaastattelun teoria ja käytäntö. Helsinki: Gaudeamus Helsinki University Press.
- Finanssivalvonta 2018- Asiakkaan tunteminen ja tunnistaminen: <https://www.finanssivalvonta.fi/pankki/rahanpesun-estaminen/asiakkaan-tunteminen-ja-tunnistaminen/> Viitattu 20.3.2021
- Suomen Pankki 2020: <https://www.eurojatalous.fi/fi/blogit/2020/kotitalouksien-velkaantumistason-syyta-hillita-velkakatolla/> Viitattu 21.3.2021
- FINE Maksuhäiriömerkinnän vaikutus vakuutus- ja pankkipalveluihin 2019: Osoitteessa: <https://www.fine.fi/julkaisut/julkaisu/maksuhairiomerkinna-vaikutus-vakuutus-ja-pankkipalveluihin> Viitattu 20.3.2021
- Oikeus- talous ja velkaneuvonta 2020 osoitteessa: https://oikeus.fi/talousjavelkaneuvonta/fi/index/talouhaltuun_1/tietoalainoista/lainanlyhentaminen.html Viitattu 18.5.2021
- FINE 2020- Lainalupaus osoitteessa: <https://www.fine.fi/ajankohtaista/uutinen/pyyda-lainalupaus-ennen-kuin-jatat-tarjouksen-asunnosta> viitattu 18.5.2021
- Päivi Eriksson & Katri Koistinen 2014. Monenlainen tapaustutkimus Kuluttajatutkimuskeskuksen tutkimuksia ja selvityksiä viitattu 22.5.2021
- Anna-Riina Oittinen 2019 ASUNTOLAINAPROSESSI PANKIN TYÖNTEKIJÄN NÄKÖKULMASTA- LAHDEN AMMATTIKORKEAKOULU
- Asuntokauppaopas. Asunnon vaihto: Kahden asunnon loukku. [Http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-vaihto.php](http://www.asuntokauppaopas.com/asunnon-vaihto.php). Viitattu 24.5.2021
- Tilastokeskus- Tuloerotarkastelu 2020. <https://www.tilastokeskus.fi/tietotrendit/artikkelit/2020/omaisuustulot-kasvattavat-sukupuolten-valista-tuloeroa-ja-tuovat-etenkin-miehille-taloudellista-turvaa-myos-elakkeella/> viitattu 24.5.2021

Vakuuksiin liittyvät käsitteet

Vakuudella tarkoitetaan velallisen lainan takaisinmaksun varmistavaa kohdetta, jonka merkinä usein luovutetaan sitoumus kuten pantti lainan myöntävälle luottolaitokselle. Pelkästään vakuus ei kuitenkaan riitä vaan yrityksen rahoitusta harkittaessa luotonantajan tulee kiinnittää huomiota myös muihin asioihin (katso Luottoanalyysi)

Luottoon pantataan vakuudet sen varalta, ettei asiakas pysty tai halua maksaa luottojaan takaisin pankille. Asiakas voi esimerkiksi joutua työttömäksi, jolloin asiakkaan maksukyky pettää. Tällöin pankki voi myydä vakuuden ja kauppahinnalla asiakkaan luotto voidaan maksaa pois. Perusedellytys ja viranomaisen vaatimus luoton myöntämiselle on kuitenkin maksukyky, eivätkä hyvätkään vakuudet korvaa puuttuvaa maksukykyä.

Vakuudet jaetaan yleisesti henkilövakuuksiin eli takauksiin ja esine- eli reaali vakuuksiin, jotka jakaantuvat edelleen käteispannteihin ja kiinnityksiin.

Muita vakuuksia ovat esim. valtioneuvoston takaus. Kuluttajaluotonannossa valtioneuvoston takauksen voi saada opintolainaan tai asuntolainaan. Valtioneuvoston takauksen perusteella valtio maksaa luotonantajalle korvauksen, mikäli velallinen ei hoida sitoumustaan. Valtioneuvoston takaus lasketaan ns. turvaaviin vakuuksiin.

Käypä arvo eli lainan vakuudeksi tulevalle omaisuudelle määritetään osana rahoituspäätöstä käypä arvo. Mikäli omaisuus on jo vakuutena pankissa, jokaisen rahoituspäätöksen (ml. muutospäätös) yhteydessä tarkistetaan, onko tarvetta vakuuden arvon uudelleen arvioinnille.

Mikäli vakuudeksi tuleva omaisuus on osakehuoneisto tai kiinteistö, käyvän arvon määrittämisessä on huomioitava omaisuuden arvoa vähentävät seikat kuten esim. yhtiölainausuus tai paremmalla etuoikeudella olevat kiinnitykset. Arvoa määriteltäessä on myös tärkeää huomioida omaisuuden sijainti ja paikkakunnan yleinen hintataso.

Vakuuksien arvioinnissa on huolehdittava siitä, että arvion on tehnyt henkilö, jolla on siihen oikeudet. Arvo voi perustua kiinteistövälittäjän tai pankin arvioon. Asuntovakuudessa kauppakirjaa voidaan käyttää riippumattomana arviona, mikäli kauppa on toteutettu kahden toisistaan riippumattoman osapuolen välillä, kaupan kohde on tavanomainen ja kiinteistömarkkinoilla ei ole tapahtunut kaupan jälkeen merkittäviä muutoksia.

Nimivakuus eli luoton myöntäminen nimivakuudella tarkoittaa luoton myöntämistä pelkästään velkasitoumusta vastaan eli ilman vakuutta. Nimivakuudella myönnettyjä luottoja saavat yleensä julkiset yhteisöt kuten valtio, kunnat, seurakunnat ja kuntainliitot.

Vakuusarvo lasketaan käyvästä arvosta vakuusarvostusprosentin mukaisesti. Esimerkiksi asunto-osakkeiden turvaava vakuusarvo lasketaan kertomalla asunto-osakkeen käypä arvo arvostusprosentilla ja vähentämällä saadusta tulosta huoneistoon mahdollisesti kohdistuva yhtiölainaosuus.

Lainaa voidaan myöntää pääsääntöisesti vakuusarvon verran. Jos asunnon käypä arvo on esimerkiksi 100 000 euroa, sitä vastaan voidaan myöntää lainaa 70 000 euroa, mikäli huoneistoon ei kohdistus taloyhtiölainaa ja asiakkaan maksukyky on riittävä. Vakuuden käyvän arvon ja vakuusarvon erotus on pushuri vakuuden arvon vaihtelulle ja sitä voidaan mm. käyttää mahdollisessa realisointitilanteessa kulujen maksamiseen.

Turvaavalla vakuudella tarkoitetaan vakuutta, jonka myyntihinnalla saadaan maksettua kaikki vakuuteen kohdistuvat vastuut pois.

Turvaava vakuus lasketaan siten, että vakuuden vakuusarvosta vähennetään muualla kuin kyseisessä luottolaitoksessa paremmalla etuoikeudella olevat kiinnitykset tai yhtiölaina ja mahdollisen ensipantinhaltijan ja muiden edellä olevien pantinhaltijoiden saatat.

Vakuusriskillä tarkoitetaan vastuun määrää, jolle ei ole turvaavaa arvoa. Vakuusriskin määrä lasketaan vähentämällä vastuista turvaavien vakuuksien määrä.

Riskivakuus on omaisuuden käypä arvo vähennettynä vakuuden turvaavalla vakuusarvolla. Takaukset ovat riskivakuutta lukuun ottamatta esim. valtion tai kunnan täystausta.

Vierasvelkavakuus on kun esimerkiksi vanhemmat antavat omistamansa asunto-osakkeen lapsensa lainaan vakuudeksi, kyse on vierasvelkavakuudesta. Jos lapsi jättää lainansa maksamatta, pankki voi tarvittaessa realisoida vierasvelkapantin eli vanhempien asunnon, josta saadulla varoilla laina tai sen osa maksetaan pois.

Panttaus tarkoittaa kun panttaamalla vakuudeksi annettu reaali vakuus eli pantti velkojalle/luotonantajalle perustetaan panttioikeus, eli oikeus muuttaa pantti rahaksi, mikäli velallinen jättää sitoumuksensa hoitamatta. Panttauksesta tehdään panttaussitoumus. Panttaussitoumus on pantinantajan ja luotonantajan välinen sopimus, jossa määritellään

tarkasti pantin sisältö ja sovitaan panttauksen ehdot. Panttaus voi olla joko erityispanttaus tai yleispanttaus. Erityispanttauksessa on lueteltu kaikki ne luotot, joiden vakuutena pantti on. Yleispanttaus kattaa velallisen kaikki nykyiset ja myöhemmin myönnettävät luotot. Yleispanttaus kattaa lisäksi velallisen nykyiset ja myöhemmin syntyvät välilliset takaus- ja vekselivastuut. Panttioikeus on toissijainen oikeus, jota velkoja käyttää vasta, kun velallinen on jättänyt sitoumuksensa täyttämättä.

Yleispanttauksella pantataan asiakkaan vakuudeksi antama omaisuus asiakkaan kaikkien lainojen ja tilien vakuudeksi yksilöimättä niitä panttaukselle. Yleispanttausta voidaan käyttää poikkeuksellisesti pantattaessa omaisuutta yritysten lainojen vakuudeksi.

Erityispanttauksella tarkoitetaan panttausta, jossa pantti vastaa panttaussitoumuksessa yksilöidystä yhdestä tai useammasta lainasta. Erityispanttausta käytetään pääsääntöisesti aina, yleispanttausta vain poikkeuksellisissa tilanteissa

Ensisijaisella pantilla tarkoitetaan velallisen omistamaa, pankille lainan vakuudeksi pantattua omaisuutta, joka vastaa ensi sijassa kyseisestä velasta, jonka vakuudeksi omaisuus on pantattu.

Täytepanttauksessa vierasvelkapantinantaja vastaa pankille siitä osasta velallisen lainaa, jota ei saada perittyä ensisijaisessa vastuussa olevan pantin arvosta.

Täytepantin antanut vastaa luotosta vain silloin, jos ensisijaisen pantin myynnistä saatava myyntihinta ei riitä kattamaan koko lainaa. Esimerkiksi vanhempien antama asunto lapsen asuntolainaan on täytepantti. Jos lapsi ei maksa lainaansa, hänen omistamansa asunto on myytävä ensin. Jos lainaa jää vielä maksamatta, pankki voi myydä vanhempien asunnon ja siitä saadulla myyntihinnalla maksaa lopun lainan pois.

Pantattuun omaisuuteen voidaan luoda myös toissijainen panttioikeus eli jälkipantti. Jälkipanttisopimus on pankkien keskinäinen sopimus velkojien panttioikeuksien rahamäärästä ja etusijajärjestyksestä samaan panttiin. Ensipantinhaltija on se, jolle omaisuus on pantattu ensimmäiseksi.

Mikäli asiakas esimerkiksi antaa pantattua omaisuuttaan vakuudeksi jonkun toisen henkilön lainaan, ensipantinhaltijana oleva pankki ei voi luovuttaa vakuutena olevaa omaisuutta pois, mutta voi antaa siitä jälkipanttin. Ensipantinhaltijana oleva pankki varaa vakuutena olevasta omaisuudesta itselleen rahamäärän, joka kattaa asiakkaan pankissa olevan lainan + sille mahdollisesti tulevineen kuluineen ja loppuosa omaisuuden arvosta jää toisen pankin käytettäväksi.

Mikäli asiakas tarjoaa jälkipanttia lainansa vakuudeksi, pankin täytyy varmistaa, että vakuudeksi tarjottavalla omaisuudella on riittävästi arvoa myös myönnettävälle lainalle. Tarjottavan omaisuuden käypä arvo on selvitettävä ja varmistuttava siitä, paljonko arvosta on jo varattu ensipantinhaltijalle.

Reaalivakuudet

Tavallisimpia reaalivakuuksia ovat lainan vakuudeksi annetut asunnot eli asunto-osakkeet, kiinteistöt ja loma-asunnot. Reaalivakuuksia ovat myös esim. talletukset, rahastot, osakesalkut ja metsäpalstat.

Asunto-osakkeen omistaja on taloyhtiön osakas, jolla on hallintaoikeus tiettyyn huoneistoon tai rakennukseen. Hän myös vastaa osaltaan taloyhtiön velvoitteista kuten esimerkiksi rakennuksen peruskorjauksesta syntyvistä kustannuksista.

Kun asiakas tarjoaa asunto-osaketta lainan vakuudeksi, isännöitsijäntodistuksesta tarkastetaan, kuka asunto-osakkeen omistaa (eli kuka sen saa pantata) Isännöitsijäntodistuksesta selviää myös muita huoneiston arvon arvioimisen kannalta tärkeitä asioita kuten esim. huoneiston koko, mahdollisen yhtiölainan suuruus, rakennusvuosi ja tehdyt peruskorjaukset. Siitä tarkistetaan myös, onko yhtiövastikkeet maksettu. Mikäli asunto-osakkeen muoto on sähköinen, tarkistetaan lisäksi osakehuoneistotulosteesta, onko asunto-osake jo pantattu johonkin rahalaitokseen ja kohdistuuko huoneistoon ulosmittausta.

Jos asunto-osake annetaan lainan vakuudeksi, pankille luovutetaan paperinen osakekirja tai jos osakekirja on sähköistetty, panttaus merkitään huoneistotietojärjestelmään tekemällä siitä panttauksen rekisteröimishakemus Maanmittauslaitokselle.

Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistörekisteriin merkittyä tilaa tai tonttia, määräosaa tai määrääalaa. Kiinteistöihin kohdistuu oikeuksia kuten omistusoikeus ja vuokraoikeus sekä rasitteita kuten kiinnityksiä. Kiinteistöt rekisteröidään Maanmittauslaitoksen ylläpitämään lainhuutorekisteriin.

Kun panttauksen kohteena on kiinteistö, perustetaan panttioikeus kiinnitysmenettelyllä. Tällöin kiinteistöön haetaan kiinnitystä, jolloin panttioikeus merkitään Maanmittauslaitoksen rekisteriin. Todistukseksi kiinnityksestä annetaan sähköinen panttikirja, joka näkyy rasiustodistuksella.

Kun asiakas tarjoaa laina vakuudeksi omakotitaloa tai kesämökkiä, selvitetään ensin, onko kiinteistö omalla tontilla vai vuokratontilla. Mikäli kiinteistö on omalla tontilla,

kiinteistön omistajan (= kuka saa pantata) saa selville lainhuutotodistuksesta. Jos taas kyseessä on vuokratontti, todistus vuokraoikeudesta kertoo vuokralaisen.

Kun kiinteistö otetaan lainan vakuudeksi, asiakas panttaa pankille panttikirjan/panttikirjat.

Takaukset

Pääsääntöisesti lainalle otetaan vakuudeksi reaalivakuuksia. Joskus kuitenkin lainalle voidaan ottaa takaaja. Takauksella tarkoitetaan sitoumusta, jossa esim. henkilö, yritys, instituutio tai valtio sitoutuu vastaamaan velallisen lainasta. Takaajan taloudellisen aseman tulee olla riittävän vahva, jotta takaaja voi tarvittaessa maksaa takaamansa lainan pois, jos velallinen ei pysty tai halua maksaa sitä.

Henkilötakaus

Lainalle voidaan ottaa takaus, jos takaaja on asiansa hyvin hoitanut, maksukykyinen henkilö.

Omavelkainen takaus

Takaaja vastaa takaamastaan velasta kuin omasta velasta. Jos velallinen jättää lainansa maksamatta, pankki voi kääntyä takaajan puoleen ja vaatia maksu häneltä.

Toissijainen takaus

Pankki saa vaatia takaajalta suoritusta, kun velka on erääntynyt eikä velallinen ole pystynyt maksamaan koko pääomaa pois ja käräjäoikeus on todennut hänet maksukyvyttömäksi.

Yhteisvastuullinen takaus

Yhteisvastuullinen takaus on takaus, jossa takaajat vastaavat yhteisvastuullisesti takaukseen liitettyjen vastuiden määrään asti. Takaajat vastaavat kukin koko takausmäärästä pankille. Takaajien kesken vastuu on pääluvun mukaista, ellei muusta ole takaajien kesken sovittu.

Täytetakaus

Täytetakausten antanut vastaa päävelasta vain, jos pankki ei saa riittävää suoritusta päävelan ensisijaiseksi pantiksi annetusta omaisuudesta.

Yksityistakaajan antama takaus on aina täytetakausta, jos päävelka on myönnetty pääasiassa asunnon (oma tai sijoitusasunto) tai vapaa-ajan asunnon hankkimista tai kunnostamista varten ja kyseinen omaisuus on päävelan vakuutena. Sitoumuksessa mainitaan, että kyse täytetakauksesta ja mikä on luoton ensisijainen vakuus. Velallisen omistama asunto tai vapaa-ajan asunto on yleensä realisoitava ensin ja vasta sitten voidaan periä saatavaa täytetakauksesta.

Takauksiin on myös mahdollista tehdä rajoituksia esim. euromäärän tai takausajan suhteen, mutta niitä ei suositella käytettäväksi. Mikäli rajoituksia kuitenkin käytetään, tulee ymmärtää, miten rajatut takaukset käyttäytyvät perintätilanteissa ja suhteessa toisiin takajiin.

Omistusasuntolainojen valtiontakaus

Mikäli asiakas on ostamassa asuntoa tai ryhtyy rakentamaan omakotitaloa eikä asunto yksin riitä asuntolainan vakuudeksi, lainaan voidaan liittää omistusasuntolainojen valtiontakaus.

Valtion takaaman lainan määrä on enintään 85 % asunnon hankintahinnasta ja valtiontakauksesta voi saada enintään 20 % omistusasuntolainan määrästä, kuitenkin enintään 50 000 euroa. Asiakas maksaa takauksesta palkkion, jonka määrä on 2,5 % takauksen määrästä; pankki perii palkkion ja välittää sen valtiolle. Mikäli valtiontakaus liitetään ASP-lainaan, takauksesta ei peritä palkkiota.

Jotta liikekiinteistövuokaudelliset saatavat voidaan vakavaraisuusasetuksen 126 artiklan mukaisesti vakavaraisuuslaskennassa käsitellä 50 %:n riskipainolla, tulee pankin seurata saatavan vakuutena olevien liikekiinteistöjen arvoa säännöllisesti vakavaraisuusasetuksen 208 artiklan mukaisesti. Liikekiinteistöjen arviointia ei tarvitse tehdä, mikäli pankki ei halua hyödyntää 50 %:n riskipainoa.

Vakavaraisuusasetuksen 208 artiklan mukaan kiinteistöt, jotka ovat vakuutena luotoille, jotka ylittävät 3 milj. euroa tai 5 % pankin omista varoista, on uudelleenarvioitava kerran kolmessa vuodessa.

Haastattelukysymykset

- Asuntoluottojen enimmäisluototussuhde (lainakatto)
 - Mikä muuttunut omassa työssäsi/ Luotonantoprosessissa?
 - Mikä muuttunut asiakkaan näkökulmasta
- Kuluttajaluottojen hintasääntely
 - Mikä muuttunut omassa työssäsi/ Luotonantoprosessissa?
 - Mikä muuttunut asiakkaan näkökulmasta
- Pankin velvollisuus tietojen antamiseen vakuudenantajille
 - Mikä muuttunut omassa työssäsi/ Luotonantoprosessissa?
 - Mikä muuttunut asiakkaan näkökulmasta
- Kuluttajansuojalain soveltaminen, vanhat ja uudet luotot
 - Mikä muuttunut omassa työssäsi/ Luotonantoprosessissa?
 - Mikä muuttunut asiakkaan näkökulmasta
- Muuta huomioitavaa?