



VASTUTUSTUNDLIKU LAENAMISE NÕUDED

Soovituslik juhend on kehtestatud Finantsinspeksiooni juhatuse 01.12.2010 otsusega nr.1.1-7/ 62 ja täiendatud Finantsinspeksiooni juhatuse 27.02.2013 otsusega nr.1.1-7/21.

1. Pädevus

- 1.1. Finantsinspeksiooni seaduse (edaspidi FIS) § 3 kohaselt teostab Finantsinspeksioon riiklikku finantsjärelevalvet finantssektori stabiilsuse, usaldusväärsuse ja läbipaistvuse ning toimimise efektiivsuse suurendamise, süsteemsete riskide vähendamise ning finantssektori kuritegelikel eesmärkidel ärakasutamise tõkestamisele kaasaaitamise eesmärgil, et kaitsta klientide ja investorite huve nende vahendite säilimisel ning seeläbi toetada Eesti rahasüsteemi stabiilsust.
- 1.2. FIS § 57 lg 1 kohaselt on Finantsinspeksioonil õigus välja anda soovitusliku iseloomuga juhendeid finantssektori tegevust reguleerivate õigusaktide selgitamiseks ja finantsjärelevalve subjektide suunamiseks.

2. Reguleerimisala ja eesmärk

- 2.1. Krediidiasutuste seaduse (edaspidi KAS) § 83 lg 3 kohaselt on krediidiasutus kohustatud laenude andmisel ja jälgimisel järgima krediidiasutuse sisemisi krediteerimise põhiprintsiipe, häid pangandustavasid ja vastutustundliku laenamise põhimõtet. Vastutustundliku laenamise põhimõtte rakendamiseks on krediidiasutus kohustatud koguma ja säilitama andmeid kliendi rahaliste kohustuste suuruse ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutama neid andmeid kliendi jaoks mõistliku laenukoormuse arvutamiseks.
- 2.2. KAS § 89 lg 3¹ kohaselt on krediidiasutus kohustatud informeerima klienti võimalikest ohtudest laenude võtmisel.
- 2.3. Juhendi eesmärgiks on selgitada KAS § 83 lg-s 3 ja § 89 lg-s 3¹ sisalduvaid nõudeid, mis loob eeldused teenuse läbipaistvuse suurenemisele ning juhend aitab teenuse kliendil paremini mõista teenuse olemust, vastava kutsetegevuse standardit ja head tava, mis omakorda loovad suuremad eeldused võimalike vaidluste vältimiseks õigussuhte raames heas usus õiguste teostamisel ja kohustuste täitmisel.

3. Kohaldamisala

- 3.1. Juhend kohaldub Eestis tegutsemisõigust omavatele krediidiasutustele, välisriigi krediidiasutuste filiaalidele ja piiriülese teenuse pakkujatele Eestis (edaspidi krediidiasutus) tarbijakrediidi ja eluasemelaenu lepingute sõlmimisel.

- 3.2. Juhend kohaldub laenu väljastamise eelsetele toimingutele, nagu laenuanalüüsi teostamine, mõistliku laenukoormuse arvutamine, laenupakkumise tegemine, lepingueelse teabe ja – hoiatuste esitamine jmt.
- 3.3. Juhendi kohaldamisel tuleb arvestada õigusaktidest, eelkõige võlaõigusseadusest tulenevaid nõudeid. Õigusaktidest tulenevate imperatiivsete nõuete korral tuleb lähtuda õigusaktides sätestatust.
- 3.4. Juhend on piiratud käesoleva juhendi reguleerimisalaga ja eesmärgiga ning see ei kohaldu teistele üldistele võlaõiguslikele õigustele ja kohustustele ega sea muid piiranguid lepinguvabaduse põhimõtete rakendamisele.

4. Vastutustundliku laenamise mõiste ja ulatus

- 4.1. Vastutustundliku laenamise põhimõte on krediidasutuse sotsiaalselt vastutustundliku käitumise väljenduseks laenuturul.¹ Krediidasutuse jaoks tähendab see õigusaktides sätestatud korras kliendile lepingueelse teabe ja hoiatuste esitamist ja mõistliku laenukoormuse arvutamist, et seeläbi omalt poolt kaasa aidata tingimuste loomisele, et klient saaks hinnata võetava laenu- või krediidisuhte sobivust isikliku laenuhuviga, finantsolukorraga ja hinnata laenamisega kaasnevaid riske.
- 4.2. Krediidasutusest laenuandja ja kliendi vahel olev laenu- ning krediidisuhe üldiselt ei ole usaldussuhe (pooltel ei ole teineteise suhtes hoolsus- ja lojaalsuskohustusi). Tarbijakrediidi puhul tuleb krediidasutuse anda kliendile piisavaid selgitusi, et klient saab hinnata pakutava tarbijakrediidilepingu sobivust tema vajaduste ja majandusliku seisuga. Vajadusel tuleb krediidasutusel selleks kliendile selgitada kohustuslikult esitamisele kuuluvat lepingueelset teavet, pakutavate tarbijakrediidilepingute põhitingimusi ja nende võimalikke konkreetseid mõjusid, sealhulgas kliendi poolt rahalise tagasimaksekohustuse rikkumise tagajärgi. Krediidasutus ei muutu selgituse kohustuse olemasolust või sellise selgituse andmisest kliendi suhtes käsundisaajaks või muuks sarnaseks isikuks, kellele kutsealase tegevuse tõttu kuulub eriline usaldusseisund valida ning otsustada kliendile sobivaim laenu- või krediidisuhe.
- 4.3. Vastutustundliku laenamise nõude täitmiseks toimib krediidasutus õigusaktidest ja käesolevast juhendist lähtuvalt järgmiselt:
 - 4.3.1. Kogub ja säilitab andmeid kliendi rahaliste kohustuste suuruse ja maksekohustuste täitmise kohta ning kasutab neid andmeid kliendi jaoks mõistliku laenukoormuse arvutamiseks (KAS § 83 lg 3);
 - 4.3.2. Esitab lepingueelset teavet laenulepingu oluliste tingimuste kohta (KAS § 89 lg 3);
 - 4.3.3. Hoiatab laenu võtmisega seotud ohtudest (KAS § 89 lg 3¹).

5. Krediidasutuse hoolsuse määramine vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel

- 5.1. Vastutustundliku laenamise nõuete täitmist vajaliku hoolsusega ei saa käsitleda positiivse tulemuse garantiina kliendi hilisema maksevõime suhtes. Laenuandmisel ja -võtmisel on

¹ Seletuskiri krediidasutuste seaduse ja Finantsinspektsiooni seaduse muutmise seaduse eelnõu juurde. Arvutivõrgus: <http://web.riigikogu.ee/ems/saros-bin/mgetdoc?itemid=063110011&login=proov&password=&system=ems&server=ragne11>.

riskid olemuslikud ja teatud ulatuses vältimatud, mistõttu ka parim ülesnäidatud hoolsus ei pruugi tuua kliendile positiivset tulemust, samuti kliendi hilisem makseraskustesse sattumine ei kvalifitseeru vaikimisi krediidasutuse hooletuseks.

- 5.2. Vastutustundliku laenamise nõude täitmisel ei saa krediidasutuse tegevust kvalifitseerida konkreetsetes laenusuhtes vastutustundliku laenamise nõude rikkumisena, kui see puudutab asjaolusid, mis ei ole krediidasutuse otsese kontrolli all ja millega kaasnevad riskid on laenuvõtmisele olemuslikud või mida krediidasutus ei saanud ega pidanud ette nägema (nt. kliendi hilisema makseraskuse põhjustab majanduskeskkonna üldine halvenemine, kliendi töötasu kaotus/vähenedmine, kliendi muude tulude vähenedmine, tagatisvara turuväärtuse vähenedmine, kliendi poolt hiljem võetud täiendavad finantskohustused, kliendi poolt tema tegeliku laenuhuvi ja finantsvõimekuse varjamine jmt).
- 5.3. Krediidasutusel on vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel õigus eeldada, et klient teab oma laenueesmärgi ja finantsolukorda ning et klient esitab krediidasutusele enda huvi ja finantsolukorra kohta õiget informatsiooni.

6. Kliendi vastutus

- 6.1. Laenuvõtmise otsustab klient, kes hindab krediidasutuse poolt esitatud teabe ja hoiatuste põhjal laenukoost ja laenuingimuste sobivust oma isikliku laenuhuvi ja finantsolukorraga ning vastutab laenulepingu sõlmimisega kaasnevate tagajärgede eest.

7. Kogutava ja esitatava teabe ulatus

- 7.1. Vastutustundliku laenamise nõuete täitmiseks kliendilt kogutava ja kliendile esitatava teabe sisu ja ulatus võib sõltuda laenu suurusest, laenukoost ja laenuaastast. Krediidasutus võib käesoleva juhendi soovitusi kohandada valikuliselt, kui see ei ole vastuolus õigusaktis sätestatuga, see on otstarbekas, põhjendatud ja mõistlik arvestades laenu suurust, laenukoost ja laenuaastast või teisi asjaolusid, mis konkreetset laenusuhte sõlmimist iseloomustavad.
- 7.2. Punktis 7.1 kirjeldatud valikute kasutamine ei tohi kaasa tuua olukorda, kus selle tulemusel krediidasutus mõistliku laenukoost arutamisel jätab olulised asjaolud hindamata või kui klient jääb ilma teabest või hoiatusest, millel võib objektiivsetel kaalutlustel olla oluline kaal kliendi poolse laenuotsuse kujunemisel laenulepingu sõlmimiseks.

8. Üldnõuded krediidasutusele vastutustundliku laenamise nõude rakendamisel

- 8.1. Vastutustundliku laenamise nõude täitmine eeldab, et nii krediidasutuse organisatsiooni ülesehitus, vastutusala läbipaistvus kui ka juhtide teadmised ja oskused ning nendest lähtuv tegevus vastab õigusaktides sätestatule.
- 8.2. Krediidasutus on kohustatud tagama, et laenuhalduritel ja teistel laenuandmise protsessis osalevatel krediidasutuse töötajatel ja esindajatel (edaspidi töötajad) oleks igal ajahetkel vastavaks tegevuseks nõutav kompetents.
- 8.3. Krediidasutus kehtestab sisereeglid, millega tagatakse, et laenuandmisega otseselt seotud töötajad tegutsevad keskkonnas, kus ollakse vastutustundlikku laenamist reguleerivatest õigusaktidest ja käesolevast juhendist tulenevatest nõuetest täielikult teadlikud ning hindab selliste sisereeglite tõhusust ja teostab sisekontrolli nende täitmise üle.

- 8.4. Krediidiasutus maandab ja väldib sisereeglitega huvide konflikte, kus laenude väljastamisega seotud juhtide ja töötajate tasustamise alused innustaks neid loobuma või tegema järeleandmisi vastutustundliku laenamise nõuete täitmise osas.
- 8.5. Krediidiasutus, väljastades kliendile laenu välisvaluutas, pakub kliendile võimalusel sama laenutoodet ka euros. Krediidiasutus pakub kliendile välisvaluuta riski turvamise instrumente.

9. Nõuded mõistliku laenukoormuse arvutamiseks

- 9.1. Oma riski paremaks juhtimiseks krediidiasutus enne laenulepingu sõlmimist arvutab kliendi suhtes mõistliku laenukoormuse. Klient hindab laenutoote vastavust oma huvidele ja finantsolukorrale.
- 9.2. Mõistliku laenukoormuse arvutamine käesoleva juhendi mõistes on tegevus, mille käigus tehakse kindlaks kliendi võime teenindada konkreetsest laenulepingust tulenevat kohustust jätkusuutlikul viisil. Mõistliku laenukoormuse arvutamisel võtab krediidiasutus arvesse neid kliendiga seotud asjaolusid ja teavet, mis on kliendi poolt krediidiasutusele teada antud ja kehtivad laenuandmise otsuse kaalumise perioodil. Kliendi maksevõime jätkusuutlikkuse hindamine ei hõlma endas käesoleva juhendi punktis 5.2 asjaolude ettenägemist, väljaarvatud juhul, kui kogutud andmete põhjal selgelt nähtub maksevõime vähenemine ning seeläbi satub ohtu laenu jätkusuutlik teenindamine.
- 9.3. Eelkõige kliendilt endalt aga ka ilma krediidiasutuse poolt aktiivse otsinguta usaldusväärsetest allikatest saadud informatsiooni pinnalt ja krediidiasutuse igakordsel otsusel (krediidiasutuse otsese või kaudse kohustusteta kliendi suhtes taoline otsus teha) muudest allikatest järelepäritud informatsiooni alusel hindab krediidiasutus, kas:
- 9.3.1. Klient on võimeline tagastama laenu oma sissetulekute arvelt (võttes arvesse kliendi sissetulekute suurust);
- 9.3.2. Krediidiasutusele laenuandmise otsuse kaalumise perioodil teadaolevate asjaolude põhjal võib oletada, et kliendi maksevõime on ettenähtavas tulevikus jätkusuutlik;
- 9.3.3. Kliendi võime laenu teenindada eksisteerib vaatamata tema olemasolevate finantskohustustele.
- 9.4. Krediidiasutus võtab võimalusel mõistliku laenukoormuse arvutamisel muuhulgas arvesse:
- 9.4.1. Erinevatest laenutoodetest tulenevaid erisusi;
- 9.4.2. Krediidiga seotud kohustuse suurust (eelkõige krediidi põhiosa ja intressi tagasimaksekohustus) ja sellega kliendile seonduvat riski;
- 9.4.3. Kliendi finantsolukorda laenu taotluse esitamise hetkel;
- 9.4.4. Kliendi varasemat käitumist finantskohustuste täitmisel;
- 9.4.5. Kliendi olemasolevaid finantskohustusi;

9.4.6. Krediidiasutusele teadaolevaid muutusi kliendi finantsolukorras.

9.5. Käesoleva juhendi kontekstis tähendab laenu jätkusuutlik teenindamine laenu teenindamist:

9.5.1. Kliendi sissetuleku või säästude arvel, vajaduseta realiseerida tagatis või muu kliendile kuuluv vara, välja arvatud juhtudel, kus laenu toote olemusest tulenevalt on tagatise hilisem realiseerimine toote olemuslik komponent;

9.5.2. Klient on võimeline täitma teisi tema poolt varem võetud finantskohustusi;

9.5.3. Ilma vajaduseta võtta täiendavaid finantskohustusi (laene), et teenindada olemasolevat laenu.

9.6. Järgnevat ei loeta vastutustundliku laenamise nõudega kooskõlas olevaks:

9.6.1. Krediidiasutus ei kehtesta sisereegleid mõistliku laenukoormuse arvutamiseks;

9.6.2. Krediidiasutus ei pea mõistliku laenukoormuse arvutamiseks kogutud vajalike andmete ja dokumentide kohta laenu toimetajat;

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

9.6.4. Krediidiasutus ei võta kasutusele piisavaid meetmeid, et tagada enne laenuotsuse vastuvõtmist kliendi mõistliku laenukoormuse arvutamiseks piisava informatsiooni olemasolu;

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

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

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

9.6.8. Krediidiasutus soovib kliendile suurema kuluga (eelkõige intress) laenu toodet, kui klient on esialgselt soovinud ja mõistliku laenukoormuse arvutamise tulemusel on teada või oleks pidanud olema teada, et klient ei ole võimeline sellist laenu jätkusuutlikult teenindama;

9.6.9. Krediidiasutus aktsepteerib kliendi laenu taotluse olles teadlik asjaolust, et klient on laenu taotluses esitanud valeandmeid või varjanud andmeid;

9.6.10. Krediidiasutus mõjutab klienti esitama laenu taotluses valeandmeid;

9.6.11. Krediidiasutus moonutab omal initsiatiivil laenuaotluses mõistliku laenukoormuse arvutamise aluseks olevaid andmeid.

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

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

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

10.2.1. Laenu tagasimaksete suuruse ja lepingujärgse krediidiga seotud kulude kujunemine (eelkõige tasumisele kuuluv põhiosa ja intress) - krediidiasutus pöörab erilist tähelepanu muutuva intressiga sõlmitavatele laenulepingutele ja hoiatab klienti võimalike intressimäära muutmisega seotud riskide eest;

10.2.2. Maksekohustuse rikkumisel rakendatavad trahvi- ja viivisemäärad;

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

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

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

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

10.2.7. Teave välisvaluutas võetava laenuga seotud riskide kohta, kusjuures krediidiasutus peab kirjeldama vähemalt mõju, mida võib lepingujärgsetele maksetele avaldada euro oluline odavnemine. Kui laenuleping on sõlmitud laenu valuutaga seotud fikseerimata intressimääraga, siis kirjeldama ka mõju, mida võib lepingujärgsetele maksetele avaldada nimetatud välisvaluuta intressimäära tõus.

10.3. Krediidiasutus on kohustatud soovitama kliendil kõiki ülalootletud selgitusi põhjalikult kaaluda ning esitada ülaloodud selgitused kliendile.

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

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

10.6. Järgnevat ei loeta vastutustundliku laenamise nõudega kooskõlas olevaks:

10.6.1. Krediidasutus ei esita kliendile käesoleva juhendi punktis 10.2 loetletud informatsiooni;

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

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

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

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

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

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

10.6.8. Krediidasutus esitab kliendile tõele mittevastavat informatsiooni ja selgitusi, samas kui krediidasutus teadis või pidi teadma, et edastatud informatsioon ja/või selgitused ei vasta tõele.

11. Nõuded informatsiooni kogumiseks

11.1. Krediidasutus kogub informatsiooni, mis on laenuotsuse tegemise aluseks nii kliendilt, kes on kohustatud esitama laenuandjale laenuotsuse tegemiseks kogu asjakohase informatsiooni kui ka võimalusel laenusajast erinevatest allikatest. Viimasest allikast kogub krediidasutus teavet igakordsel hinnangul ja otsusel ning see ei tähenda vastava otsuse puudumisel krediidasutuse otsest või kaudset kohustust kliendi suhtes aktiivselt koguda informatsiooni kliendist erinevatest allikatest.

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

11.3. Krediidasutus eluasemelaenu andmisel kinnisvara hindamise akti nõude esitamisel peab analüüsima kliendi poolt krediidasutusele esitatud professionaalse kinnisvara (tagatise)

hindamist kajastava dokumenti, mis ise ja mille sisu vastab kehtivatele hindamisstandarditele ja –meetoditele. Krediidiasutus annab kliendile eelnevalt teada rohkem kui ühe teenuse pakkuja, kes krediidiasutuse arvates koostavad eelmises lauses kirjeldatud dokumente. Taolise teenuse osutajat loetakse eelkirjeldatud dokumendi koostamise ülesande täitmisel krediidiasutuse käsundisaajaks üksnes juhul, kui krediidiasutus, klient ja vastav teenuse osutaja on nii selgesti kokku leppinud.

- 11.4. Krediidiasutus palub kliendil suuliselt või kasutades selleks vastavasisulist küsimustikku, esitada laenuandjale kogu tõele vastav ja asjakohane informatsioon seoses kliendi laenuaotlusega.
- 11.5. Krediidiasutus võtab kasutusele vajalikke meetmeid selleks, et hinnata kogu kliendi poolt esitatud informatsiooni, arvestades isikuandmete kaitse regulatsioonist tulenevaid piiranguid.

12. Lõppsätted

- 12.1. Juhend jõustub alates 1. juulist 2011. Juhendi punkt 12.3 jõustub selle vastuvõtmisest.
- 12.2. Alates 1. juulist 2011 tunnistatakse kehtetuks Finantsinspektsiooni soovituslik juhend „Nõuded eluasemelaenu kohta avaldatavale lepingueelsele teabele”.
- 12.3. Euroopa tarbijakrediidi standardinfo teabelehes sätestatud teabe esitamisega kliendile loetakse Finantsinspektsiooni soovitusliku juhendi „Nõuded eluasemelaenu kohta avaldatavale lepingueelsele teabele” nõuded krediidiasutuse poolt täidetuks

