

Luottolaitoksille

Ohje markkamääräisissä luotoissa käytettävien vakiosopimusten ehdoista

Rahoitustarkastus antaa rahoitustarkastuslain 4 §:n 2) kohdan nojalla seuraavan luottoasiakirjoja ja niiden ehtoja koskevan ohjeen.

Luottolaitostoiminnasta annetun lain 83 §:n 2 momentin nojalla luottolaitoksen on toimitettava Rahoitustarkastukselle luottolaitoksen toiminnassa käytettävien vakiosopimusten ehdot.

Vakioehtoisten sopimuslomakkeiden käsitteilyssä Rahoitustarkastus kiinnittää huomiota sopimusehtojen selkeyteen sekä luottolaitostoiminnasta annetun lain 83 §:n sopimusehdoille asettamiin vaatimuksiin.

Ehdoille asetettaviin vaatimuksiin vaikuttaa olennaisesti se, minkä asiakasryhmän kanssa ehtoja on tarkoitus käyttää. Yritysten kanssa käytettävien ehtojen vaatimuksiin vaikuttaa myös yrityksen koko. Pienyrityksen asema suhteessa luottolaitokseen on Rahoitustarkastuksen näkemyksen mukaan verrattavissa elinkeinonharjoittajan ja kuluttajan väliseen suhteeseen. Ratkaisu siitä, milloin yritys katsotaan pienyritykseksi, on tehtävä tapauskohtaisesti. Ratkaisua tehtäessä merkitystä on luonnollisesti yrityksen koolla (työntekijöiden lukumäärä, liikevaihto). Pienyrityksessä yrityksen omistajan työpanos on usein ratkaiseva yrityksen toiminnan kannalta ja yrittäjä on usein henkilökohtaisesti sitoutunut vastaamaan yrityksen vastuista. Asiantuntijayhteisö ei ole pienyritys.

Rahoitustarkastus suosittaa, että itse luottoasiakirjaan on merkitty, mille asiakasryhmälle se on tarkoitettu.

Tällä ohjeella Rahoitustarkastus ottaa kantaa siihen, millaisia luottolaitoksen ja sen muun asiakkaan kuin yritysasiakkaan välistä yksittäistä oikeussuhdetta määrittelevien vakioehtoisten luottoasiakirjojen ja niiden ehtojen tulee vähintään olla.

Ohjeessa annetaan myös suosituksia niistä menettelytavoista, joita luottolaitosten tulisi noudattaa kuluttajien ja pienyritysten luottosuhteissa. Nämä menettelytapasuositukset vastaavat Rahoitustarkastuksen näkemyksen mukaan hyvää pankkitapaa.

Rahoitustarkastus kiinnittää valvonnassaan huomiota siihen, kuinka sen valvottavat menettelevät ohjeessa esitettyjen periaatteiden ja menettelytapojen tarkoitamissa tilanteissa, myös silloin, kun luottolaitoksen sopimuskumppanina on muu yritys kuin pienyritys.

1 Vähimmäisvaatimukset

Luottoasiakirjoista on käytävä ilmi kaikki velkasuhteen olennaiset ehdot. Näitä ovat ainakin velan määrä, maksuohjelma ja sitä mahdollisesti muuttava irtisanominen sekä koron ja luotosta perittävien muiden maksujen määräytyminen.

Rahoitustarkastus edellyttää, että pääsääntöisesti kaikki sopimussuhdetta koskevat

ehdot ilmenevät aina kirjallisesta sopimuksesta. Suullisia sopimuksia ei luottolaitostoinnassa tulisi tehdä. Asiakirjaan painettua tekstiä on muutettava, kun neuvotteluissa sovitut erityisehdot sitä edellyttävät.

Sopimuksen yleisistä ehdoista annetaan asiakkaalle jäljennös, jotta hän voi tutustua niihin ennen luottopäätöksen tekoa ja varsinaisen luottoasiakirjan allekirjoittamista. Luottolaitoksen on huolehdittava siitä, että sopimusasiakirja allekirjoitetaan vasta sen jälkeen, kun kaikki sopimussuhdetta koskevat ehdot on kirjattu asiakirjaan ja niiden sisältö on tarpeellisessa määrin selvitetty toiselle osapuolelle. Se, missä määrin sopimusehtoja on selvitettävä asiakkaalle, on ratkaistava tapauskohtaisesti asiakkaan erilaiset oikeussuojan tarpeet huomioon ottaen.

Kun luottosopimus lopulta tehdään, velalliselle annetaan jäljennös sekä velkakirjasta että lyhennysasiakirjasta, joka katsotaan velkakirjan liitteeksi. Myös luottihakemuksesta tulisi antaa jäljennös asiakkaalle, jos siihen vaaditaan asiakkaan allekirjoitus ja siinä on merkityksellisiä tietoja tai ehtoja.

Vastaavasti takaajalle ja pantinantajalle annetaan veloituksetta jäljennös hänen omasta sitoumuksestaan ja sen tarkoittamasta velkasitoumuksesta lyhennysasiakirjoineen.

Kuluttajille ja pienyrityksille myönnettävissä luotoissa luottoasiakirjat tulisi pääsääntöisesti allekirjoittaa luottolaitoksen toimitiloissa. Suositeltavaa on, että kaikki velkasuhteen osapuolet allekirjoittavat sopimukset samaan aikaan kaikkien ollessa läsnä.

Mm. rahoitusyhtiöiden osalta tätä periaatetta ei voida noudattaa, koska rahoitusyhtiöillä ei ole samanlaista konttoriverkostoa kuin pankeilla, vaan asiakas käytännössä useimmiten allekirjoittaa sopimuksen myyjäliikkeen toimitiloissa.

2 Velkakirjat

2.1 Pankkipäivä

Pankkipäivän käsite määritellään velkakirjassa.

2.2 Korko

Korosta on velkakirjassa oltava ainakin seuraavat tiedot:

Kiinteä korko tai viitekorko ja marginaali

Kiinteä korko voidaan sopia niin, että se on erisuuruinen eri korkojaksoissa tai että se säilyy samana koko laina-ajan.

Kuluttajille myönnettävissä luotoissa viitekoron on oltava julkinen ja perustuttava luotonantajan yksipuolisesta määräysvallasta riippumattomiin tekijöihin.

Viitekorkoa käytettäessä on ehtoihin sisällytettävä lausuma, jonka mukaan luoton kokonaiskorko muuttuu viitekoron arvon muutoksia vastaavasti.

Kuluttajille ja pienyrityksille myönnettävissä luotoissa korko ei yleensä voi määräytyä siten, että se seuraa jonkin viitekoron muutoksia mutta on kuitenkin sidottu tiettyyn luottolaitoksen asettamaan vähimmäistasoon. Asiakkaan on saatava korkotason laskusta aiheutuva hyöty.

Viitekoron arvon muutoksista ilmoittaminen

Mikäli viitekorkona käytetään yleisiä raha- ja joukkovelkakirjamarkkinoilla käytettävien sijoituskohteiden kaupankäyntiin perustuvia viitekorkoja, Suomen Pankin peruskorkoa tai pankki- tai pankkiryhmäkohtaista primeviitekorkoa, ei koron arvon muutoksesta tarvitse velalliselle erikseen ilmoittaa. Rahoitustarkastus kuitenkin edellyttää, että primekorkojen arvojen muutokset julkaistaan kaksi

viikkoa ennen niiden voimaantuloa. Prime-korko tulee julkaista valtakunnallisissa lehdistä muiden korkojen tavoin.

Koron arvon muutoksesta on aina mainittava esim. asiakkaalle toimitettavissa tiliotteissa, laina-aveissa tai muutoin kirjallisesti. Mikäli velallisen kanssa on sovittu, että laina hoidetaan suoraan asiakkaan tiliä veloittamalla, on tiliotteesta käytävä ilmi eriteltynä pääoman, koron ja mahdollisen palkkion osuus veloitetusta summasta.

Viitekoron noteerauksen lakkaaminen

Mikäli viitekoron noteeraus lakkaa, luottolaitos ja velallinen sopivat yhteisesti uudesta viitekorosta, jos toissijaisesta korosta ei ole jo aikaisemmin sovittu tai jos Suomen Pankki ei anna sovellettavasta korosta ohjetta. Mikäli viitekorosta ei ole sovittu tai ohjetta ei ole annettu, käytetään velkaan viimeksi noteeratua aikaisempaa viitekorkoa eli korko jäädytetään tälle tasolle. Luottolaitos ei voi yksipuolisesti määrätä uutta viitekorkoa edes siten, että se mahdollisimman hyvin vastaa aikaisemmin sovellettua viitekorkoa. Mikäli valittavasta viitekorosta ei päästä sovintoon, luottolaitoksen on kuultava luottolaitoksia valvovia viranomaisia ennen uuden viitekoron valitsemista. Velkakirjassa tulee olla ehto, jota soveltamalla voidaan laukaista jäädytetty tilanne.

Veloitettava korko

Velkakirjassa määrätään siitä, minkä hetken viitekorkotasoon luotto sidotaan. Erityisen tärkeää tason määrittely on silloin kun luotto nostetaan useassa erässä.

Koronmaksukausi

Koronmaksukausi on määriteltävä luottoasiakirjassa.

Koronmääräytymisjakso

Korko voidaan sitoa viitekorkoon esimerkiksi siten, että viitekorko tarkistetaan alkavan koronmääräytymisjakson ensimmäisen tai päättyvän koronmääräytymisjakson viimeisen pankkipäivän viitekorkotason mukaan. Näin vältetään myös tulkintaongelma siitä, minkä päivän viitekorkoa sovelletaan, kun jakso vaihtuu viikonlopun tai juhlapyhien aikana.

Korkopäivät (360/365)

Luottoasiakirjassa on määriteltävä, käytetäänkö korkopäivinä 360:tta vai 365:tä päivää vuodessa.

Kiinteän koron tai marginaalin muutosperusteet

Peruseriaate on, että kuluttajien ja pienyritysten viitekorkosidonnaisten luottojen korkomarginaalia ei saa laina-aikana muuttaa, koska kokonaiskoron määräytyminen kahden eri muuttujan mukaan vaikeuttaa kohtuuttomasti asiakkaan mahdollisuuksia ennakoida velanhoitokustannuksia.

Kiinteäkorkoisen luoton korkoa ja viitekorkosidonnaisen luoton marginaalia voidaan kuitenkin tarkistaa tietyllä suhteellisen pitkällä aikavälillä. Velkakirjassa on silloin oltava selvät ehdot tarkistamisesta, sen edellytyksistä ja korotuksen määrästä.

2.3 Lisäkorko

Velkakirjaehtojen mukaan luottolaitos voi olla oikeutettu veloittamaan lisäkorkoa, kun asiakkaalle on kirjallisesti sovitun kokonaisasiakkuussuhteen perusteella myönnetty luottoa ja asiakas siirtyy toisen luottolaitoksen asiakkaaksi. Mahdollisesta lisäkoron veloittamisesta ja sen enimmäismäärästä on velkakirjassa oltava selvä maininta.

Lisäkorkoa voidaan periä myös vaihtoehtona luoton irtisanomiselle. Oikeus lisäkoron veloittamiseen lakkaa heti, kun irtisanomisperustetta ei enää ole.

2.4 Viivästyskorko

Rahoitustarkastus katsoo, että korkolain viivästyskorkoa koskevia säännöksiä tulee soveltaa siten, että maksuille ja palkkioille perittävä viivästyskorko määräytyy korkolain 4 §:n 3 momentin mukaan, koska maksuille ja palkkioille ei ole sovittu maksettavaksi korkoa ennen eräpäivää. Koska luottolaitosten myöntämässä luotoissa tulisi aina olla sovittu maksettavaksi korkoa pääomalle tietyn korkokannan mukaan, määräytyy viivästyskorko Rahoitustarkastuksen näkemyksen mukaan pääomalle, sille kertyvälle korolle ja lisäkorolle korkolain 4 §:n 1 momentin mukaan.

3 Luottosuhteen lakkaaminen

3.1 Erääntyminen

Erääntymisestä on aina tehtävä selvä merkintä itse velkakirjaan tai liitteenä olevaan lyhennyssitoumukseen. Merkinnästä on selvittävä, onko velallisen maksettava luotto velkakirjassa määrätynä päivänä vai määrätyn ajan kuluttua irtisanomisesta. Rahoitustarkastus suositaa, että lyhennysasiakirjoja ei nimettäisi lyhennyssuunnitelmiksi näin nimetyn asiakirjan merkitystä koskevien tulkintaerimielisyyksien vuoksi.

Jos kyseessä on annuiteettilyhenteinen luotto ja luottoaika on sitovasti sovittu, on lyhennysuunnitelmassa tai sitoumuksessa selvästi ilmoitettava, että maksettavien erien suuruus voi luottoaikana vaihdella viitekoron muutosten mukaan. Jos maksuerän suuruus pysyy samana koko laina-ajan, on asiakkaalle selvitettävä, ettei luottoaikaa voida sopia sitovasti vaan se on ainoastaan viitteellinen.

3.2 Poikkeuksellinen erääntyminen

3.2.1 Luottolaitoksen oikeus poikkeukselliseen eräännyttämiseen

Kuluttajille myönnettyjä luottoja ei luottolaitoksella ole oikeutta irtisanoa kuin olennaisen sopimusrikkomuksen perusteella.

Pienyritysten luototuksessa voi irtisanomisperusteena olla myös kyseessä olevan luottosuhteen ulkopuolella tapahtuneet sopimusrikkomukset tai muutokset. Luottolaitoksella on silloin oltava perusteltu syy uskoa, että rikkomukset ja muutokset ovat sen laatuaisia, että velallinen ei tule suoriutumaan luottolaitokselle olevista velvoitteistaan.

Seuraavassa Rahoitustarkastus täsmentää eräitä irtisanomisperusteita. Irtisanomisperusteita ei ole lueteltu tyhjentävästi.

3.2.1.1 Irtisanomisperusteet

Velallisen viivästys

Rahoitustarkastus pitää suositeltavana, että kuluttajille tarkoitetuissa velkakirjoissa mainitaan kuluttajansuojalaissa määritellyt rajaukset viivästykseen kestolle ja määrälle. Myöskin kuluttajansuojalaissa mainittuihin sosiaalisiin suoritusesteisiin tulee olla viittaus velkakirjaehdoissa.

Myös pienyrityksen viivästykseen kestolle tulee määritellä raja ennen kuin luotto voidaan irtisanoa.

Harhaanjohtavien tietojen antaminen

Käytettäessä eräännyttämisperusteena sitä, että velallinen on antanut luottolaitokselle harhaanjohtavia tietoja, on tätä koskevaa ehtoa syytä selvittää siten, että velallisen luottolaitokselle antamien harhaanjohtavien tietojen on oltava sellaisia, jotka koskevat velallisen luottolaitokselle aiheuttaman luotto-

riskin arvioimista, ovat sen kannalta oleellisia ja ovat vaikuttaneet tai ainakin voineet vaikuttaa luoton myöntämispäätökseen.

Luottolaitoksen vakavaraisuus ja maksuvalmius

Eräännyttäminen luottolaitoksen vakavaraisuuden tai maksuvalmiuden turvaamiseksi voi tulla sovellettavaksi vain ns. massairtisanomistilanteissa, kun luottolaitoksen vakavaraisuus tai maksuvalmius laskee alle laissa säädettyjen rajojen. Tätä eräännyttämisperustetta ei luottolaitoksen tule kuitenkaan soveltaa kuin poikkeuksellisissa tilanteissa, kuten esim. luottolaitoksen selvitys- tai konkurs-siedellytysten vallitessa

Vakuuperäinen irtisanominen

Vakuudella tarkoitetaan tässä sekä panttausta että takaussitoumusta.

Jos vakuuden arvon alentumista käytetään kuluttajille ja pienyrityksille myönnettävissä luotoissa eräännyttämisperusteena, on alentumisen yleensä johduttava velallisen tai vakuudenantajan toimenpiteistä. Vakuuden arvon alenemisella on lisäksi oltava oleellista merkitystä. Vähäinen vakuusarvon aleneminen ei voi olla perusteena luoton poikkeukselliselle eräännyttämiselle, vaikka velallinen sen itse aiheuttaisikin. Jos vakuudella ei ole olennaista merkitystä velan loppuun suorittamiselle, tulee luottolaitoksen suhtautua eräännyttämiseen varovaisesti ja arvioida kriittisesti velan maksun vaarantuminen.

Ennen irtisanomista on otettava huomioon velallisen mahdollisuudet lisävakuuden antamiseen ja hänelle on myös varattava riittävä aika reagoida luottolaitoksen vaatimukseen, jotta vakuustilanne voidaan palauttaa riittäväksi tai velkaa voidaan esim. lyhentää vakuustilanteen edellyttämälle tasolle.

3.2.1.2 Ilmoittamismenettelystä

Eräännyttämisen ilmoittamismenettelystä määrätään velkakirjassa. Eräännyttäminen voi tapahtua seuraavalla tavalla:

Luottolaitoksilla on oikeus vaatia luotto olennaisen sopimusrikkomuksen takia heti takaisin maksettavaksi, jolloin luottolaitoksen tulee esittää tämä vaatimus velalliselle ja vakuudenantajalle kirjallisesti. Eräännyminen tapahtuu aikaisintaan silloin, kun velallinen on saanut vaatimuksesta tiedon tai, jos halutaan antaa maksuaikaa, vaatimuksessa mainittuna eräpäivänä. Kuluttajansuojalain 7 luvun 16 §:ssä on säännökset määräajoista, joita tulee noudattaa irtisanottaessa luotto kuluttajaa kohtaan. Suositeltavaa on, että pienyritystenkään luottojen eräännyminen ei tapahdu samanaikaisesti tiedon-saannin kanssa.

Ilmoituksessa eritellään pääoma ja eräpäivä sekä mahdollisesti jo eräänntyneiden korkojen markkamäärät ja kaikki muut kustannukset sekä eräännyttämisen peruste.

3.2.2 Velallisen oikeus poikkeukselliseen eräännyttämiseen

Kuluttajalla on kuluttajansuojalain mukaan oikeus maksaa kulutusluotto ennen sen eräännyttämistä. Kuluttajan oikeudesta maksaa luotto ennaikaisesti takaisin ilman kuluja ja luotonantajan oikeudesta periä kuluja ennaikaisesti takaisinmaksusta säädetään kuluttajansuojalain 7 luvun 12 §:ssä.

Pienyritysten osalta koko luoton tai yhden tai useamman lyhennyserän ennaikaisesta takaisin maksamisesta voidaan veloittaa palkkio, jos takaisinmaksu tapahtuu velallisen aloitteesta ja siitä aiheutuu luottolaitokselle kustannuksia tai tuotonmenetystä.

Jos pienyrityksellä on velkakirjaehtojen mukaan oikeus maksaa luotto ennaikaisesti takaisin, maksusta perittävän palkkion veloittamisesta samoin kuin sen perusteesta on

oltava maininta itse velkakirjassa. Perittävästä palkkiosta on aina esitettävä asiakkaalle kirjallinen laskelma.

4 Maksut ja kustannukset

4.1 Velan nostoon ja hoitoon liittyvät kustannukset

Hyvän pankkitavan mukaista on, että asiakkaalle kerrotaan kustannukset, joita luotosta aiheutuu. Näitä kuluja ovat mm. korko, luotonvarausprovisio, leimavero ja toimitusmaksu.

Kuluttajien osalta nämä luottolaitoksen kulut on merkittävä myös ns. todellisena vuosikorona haetulle luotolle.

Mikäli luottolaitos veloittaa avisointi- tai muita kuluja, on näiden perusteet mainittava velkakirjassa ja määrän osalta viitattava palveluhinnastoon. Velan hoidosta voidaan veloittaa ainoastaan ne kustannukset, joiden peruste on ollut olemassa velkasuhteen syntyhetkellä tai joiden veloittamisesta on velallisen kanssa myöhemmin sovittu.

4.2 Luoton perimiseen liittyvät kustannukset

Luoton perimiseen liittyvistä kustannuksista mainitaan velkakirjassa.

5 Ylivoimainen este

Ylivoimaista estettä koskeva lauseke tulee kirjoittaa niin, että se koskee molempia osapuolia.

6 Oikeuspaikka -lauseke

Oikeuspaikasta voidaan sopia, mutta sopimuksella ei tule poistaa kuluttajan oikeutta vastata kotipaikkansa tuomioistuimessa. Lisäksi kuluttajalla on kuluttajansuojalain mukaan oikeus nostaa kante luottolaitosta vastaan asuinpaikkansa tuomioistuimessa.

7 Vakuuksista

7.1 Luottolaitoksen tiedonantovelvollisuus

Luottolaitoksen tiedonantovelvollisuudesta vakuussitoumusta annettaessa ja päävelallisen maksun viivästyessä on noudatettava kauppakaaren 10 luvun 14 §:ää.

Vakuudenantajalla on aina oikeus saada tietää, kuinka hänen antamansa vakuussitoumuksen kattamaa luottoa on hoidettu. Tiedot tulee pyydettyä antaa myös kirjallisesti.

7.2 Yleisvakuuden laajuus

Yleisvakuussitoumukseen otettavista rajoituksista säädetään kauppakaaren 10 luvun 15 §:ssä.

7.3 Päävelkasuhteen muutosten vaikutus ulkopuolisen vakuudenantajan vastuuseen

Päävelkasuhteessa tapahtuvien muutosten vaikutuksesta vakuudenantajan vastuuseen tulee sopia vakuussitoumuksessa. Luottolaitoksen on etukäteen kirjallisesti ilmoitettava vakuudenantajalle sellaisista päävelkasuhteen ehtojen muutoksista, jotka lisäävät vakuudenantajan vastuuta velasta, josta vakuus on annettu. Jos muutoksesta ei ole asianmukaisesti ilmoitettu vakuudenantajalle, ei tehty muutos sido vakuudenantajaa siltä osin kuin hän ei ole sitä hyväksynyt. Vakuudenantajan vastuu määräytyy tällöin alkuperäisen sitoumuksen mukaisesti.

Vakuudenantajalle tulee muutoksesta lähetettävässä ilmoituksessa antaa itsenäinen oikeus estää velan ehtojen muuttaminen omalta osaltaan esim. siten, että vakuudenantaja ilmoittaa asetetussa määräajassa, että hän ei hyväksy muutosta itseään sitovaksi. Vakuudenantajan voidaan katsoa hyväksyneen muutoksen, jos hän ei esim. kahdessa viikossa muutoksesta tiedon saatuaan ole ilmoittanut pankille vastustavansa muutosta.

Jos luoton ehtoja vakuudenantajan ilmoituksesta huolimatta kuitenkin muutetaan, vastaa vakuudenantaja alkuperäisen sitoumuksensa mukaisesti.

Luottoaikaa koskevan ehdon muutokseksi ei katsota sitä, että velalliselle annetaan aikaa erääntyneen maksun hoitamiseen.

7.4 Vakuuksien realisointijärjestys

Kun vakuuksia realisoidaan, tulisi ottaa huomioon seuraavaa:

1) Mikäli vakuutena on ainoastaan velallisen omaisuutta ja ulkopuolinen takaus, tulisi ensisijaisesti pyrkiä realisoimaan velallisen antama vakuus.

2) Mikäli luoton vakuutena on tarkoitus olla useilta tahoilta olevia pantteja tai takauksia, voidaan vakuuksia annettaessa sopia siitä, että mahdollisessa realisointitilanteessa pyritään realisointimenettely ratkaisemaan sopimusteitse. Jos sopimukseen ei päästä, luottolaitos voi valita realisointijärjestyksen.

Valitessaan realisointijärjestystä luottolaitoksen tulee kiinnittää huomiota siihen, että vakuudet realisoidaan mahdollisimman tarkoituksenmukaisella ja osapuolille vähiten haittaa tuottavalla tavalla. Realisoinnissa tulee tällöin ottaa huomioon saatavan määrä suhteessa vakuutena olevaan omaisuuteen. Vakuuden realisointi huomattavan alhaiseen hintaan voi aiheuttaa luottolaitokselle korvausvastuun vakuudenantajaa kohtaan.