

Till kreditinstituten

## Anvisning om villkoren i standardavtal om markkrediter

### Finansinspektionen meddelar med stöd av 4 § 2 punkten lagen om finansinspektionen följande anvisning om lånehandlingar och villkoren i dem.

Enligt 83 § 2 mom. kreditinstitutslagen skall kreditinstituten tillstålla Finansinspektionen villkoren för de standardavtal som de använder i sin verksamhet.

Vid sin kontroll av avtalsformulär med standardvillkor fäster Finansinspektionen avseende vid avtalsvillkorens tydlighet och kraven enligt 83 § kreditinstitutslagen.

Hur villkoren ska se ut är i hög grad beroende av vilken kundgrupp de skall tillämpas på. Kraven på villkor som tillämpas på företag är dessutom beroende av företagets storlek. Ett småföretags ställning visavi kreditinstitutet är enligt Finansinspektionen jämförbar med förhållandet mellan en näringsidkare och en konsument. När ett företag skall betraktas som ett småföretag beslutas från fall till fall. Beslutet är självfallet beroende av företagets storlek (antalet anställda, omsättning). I ett småföretag är ägarens insats ofta avgörande för företagets verksamhet, och företagaren har ofta förbundit sig att personligen svara för företagets åtaganden. En expertsammanslutning är inte ett småföretag.

Finansinspektionen rekommenderar att kreditinstituten anger på lånehandlingen vilken kundgrupp den är avsedd för.

Med denna anvisning tar Finansinspektionen ställning till minimikraven på sådana lånehandlingar med standardvillkor som reglerar det enskilda rättsförhållandet mellan ett

kreditinstitut och andra kunder än företag samt villkoren i dessa lånehandlingar.

I anvisningarna ges också rekommendationer om förfaranden som kreditinstituten bör tillämpa i sina kreditförhållanden till konsumenter och småföretag. De föreslagna förfaringssätten överensstämmer enligt Finansinspektionen med god banksed.

I tillsynen fäster Finansinspektionen avseende vid tillsynsobjektens tillvägagångssätt i sådana situationer som omfattas av principerna och förfarandena i dessa anvisningar, även i de fall då avtalsparten är något annat företag än ett småföretag.

### 1 Minimikrav

Av lånehandlingarna skall alla väsentliga detaljer om skuldförhållandet framgå, dvs. åtminstone skuldbelopp, betalningsplan och uppsägning som kan påverka betalningsplanen samt grunderna för hur ränta och övriga avgifter för skulden fastställs.

Finansinspektionen förutsätter att de villkor som skall gälla i ett avtalsförhållande i regel framgår av ett skriftligt avtal. I kreditinstitutsverksamhet bör muntliga avtal undvikas. Den förtryckta texten i avtalsformulär skall

ändras om sådana specialvillkor förhandlats fram som avviker från standardvillkoren.

Kunden skall få en kopia av de allmänna avtalsvillkoren för genomläsning före kreditbeslut och underskrift av själva lånehandling- en. Kreditinstitutet skall se till att avtalet undertecknas först när alla de villkor som rör avtalsförhållandet har skrivits in i lånehandling- en och innehållet i dem i behövlig utsträckning klargjorts för den andra parten. I vilken mån avtalsvillkoren måste klargöras för kunden skall avgöras från fall till fall utgående från kundens rättsskyddsbehov.

När låneavtalet slutligen är undertecknat skall gäldenären få en kopia av både skuldebrevet och amorteringsdokumentet, som betraktas som bilaga till skuldebrevet. Kunden bör även få en kopia av låneansökan i det fall att den skall undertecknas av kunden och innehåller relevanta uppgifter eller villkor.

Likaså skall borgensmän och pantsättare kostnadsfritt få en kopia av sina egna borgens- respektive pantsättningsförbindelser och den skuldförbindelse som de avser, inklusive amorteringsdokument.

Vid krediter till konsumenter och småföretag bör lånehandlingarna i regel undertecknas i kreditinstitutets lokaler. Avtalen skall helst undertecknas av parterna i ett skuldförhållande samtidigt när alla är närvarande.

Bl.a. i fråga om finansbolagen kan principen inte följas, eftersom finansbolagen inte har liknande kontorsnät som bankerna, utan i praktiken undertecknas avtalen i återförsäljar- nas lokaler.

## **2 Skuldebrev**

### **2.1 Bankdag**

Begreppet bankdag skall definieras i skuldebrev- et.

### **2.2 Ränta**

Skuldebrevet skall innehålla åtminstone följande uppgifter om räntan:

#### **Fast ränta eller referensränta och marginal**

Den fasta räntan kan också avtalas så att den är olika stor under olika ränteperioder eller så att den är oförändrad under hela löptiden.

Referensräntan för krediter till konsumenter skall vara offentlig och basera sig på faktorer som är oavhängiga av kreditgivarens ensidiga bestämmanderätt.

Om referensränta används skall i villkoren anges att den totala räntan på krediten förändras i samma mån som referensräntan.

Räntan på krediter till konsumenter och småfö- retagare kan i regel inte bestämmas så att den följer förändringarna i en referensränta men ändå är bunden vid en given miniminivå som fastställs av kreditgivaren. Nyttan av en ränte- sänkning skall räknas kunden till godo.

#### **Meddelande om förändringar i referens- räntan**

Gäldenären behöver inte underrättas separat om ränteförändringar då referensräntan för krediten är en allmän referensränta baserad på handeln med placeringsinstrument på penning- och masskuldebrevsmarknaden, Finlands Banks grundränta eller den ifrågavarande bankens eller bankgruppens egen primränta. Finansinspektio- nen utgår dock

ifrån att ändringarna i primräntorna offentliggörs två veckor innan de träder i kraft. Primräntorna skall publiceras i rikstidningarna på samma sätt som andra räntor.

En förändring av räntan skall alltid anges t.ex. på kontoutdraget, låneavin eller i annan skriftlig form. Sköts lånet enligt överenskommelse med gäldenären genom direktdebitering av kundens konto skall det debiterade beloppet på kontoutdraget specificeras på kapital, ränta och eventuell provision.

### **Noteringen av referensräntan upphör**

Om noteringen av referensräntan upphör skall kreditinstitutet och gäldenären tillsammans komma överens om en ny referensränta, såvida inte en andrahandsränta redan avtalats i förväg eller Finlands Bank meddelar anvisningar om vilken ränta som skall tillämpas. Har ingen referensränta överenskommit eller inga anvisningar meddelats tillämpas den sista noteringen av den tidigare referensräntan, dvs. räntan fryses på denna nivå. Kreditinstitutet får inte ensidigt fastställa en ny referensränta, oavsett hur nära den tidigare referensräntan den än skulle ligga. När ingen enighet om den nya referensräntan skall kreditinstitutet höra med tillsynsmyndigheterna innan en ny referensränta fastställs. Skuldebrevet skall innehålla en klausul som kan tillämpas för att lösa det frysta läget.

### **Räntesats**

I skuldebrevet anges den referensräntenotering som krediten binds vid. Särskilt viktigt är detta när ett lån lyfts i flera poster.

### **Räntebetalningsperiod**

Räntebetalningsperioden skall fastställas i lånehandlingen.

### **Räntebindningsperiod**

Räntan kan bindas vid referensräntan till exempel så att referensräntan skall justeras enligt räntenoteringen för den nya räntebindningsperiodens första bankdag eller den avslutade periodens sista. Härigenom undviks också problem vid val av ny referensräntesats då periodskiftet infaller under ett veckoslut eller en helg.

### **Räntedagar (360/365)**

I lånehandlingen skall anges om räntedagarna är 360 eller 365 dagar/år.

### **Grunder för ändring av fast ränta eller marginal**

Grundprincipen är att räntemarginalen för referensräntebundna krediter till konsumenter och småföretag inte får ändras under lånets löptid, eftersom en ränta baserad på två olika variabler oskäligt skulle försvåra kundens möjligheter att beräkna sina skuldskötselkostnader.

Räntan på ett lån med fast ränta och marginalen för en referensräntebunden kredit kan också justeras med givna, relativt långa intervall. Skuldebrevet skall då innehålla tydliga villkor för en sådan justering, under vilka förutsättningar den får göras och hur stor den får vara.

### **2.3 Tilläggsränta**

Skuldebrevet kan innehålla villkor som berättigar kreditinstitutet att debitera en tilläggsränta då en kund har beviljats kredit på basis av sitt helkundsförhållande som upprättats genom skriftligt avtal och sedan byter kreditinstitut. I skuldebrevet skall tydligt anges att tilläggsränta kan debiteras och hur stor den högst får vara.

Tilläggsränta kan också debiteras som alternativ till en uppsägning av krediten. Rätten

till debitering av tilläggsränta upphör omedelbart då någon grund för uppsägning inte längre föreligger.

## 2.4 Dröjsmålsränta

Finansinspektionen anser att räntelagens bestämmelser om dröjsmålsränta skall tillämpas så att dröjsmålsränta på avgifter och provisioner betalas enligt 4 § 3 mom., eftersom någon avtalsränta inte betalas på avgifter och provisioner före förfallodagen. Då lån från kreditinstitut alltid bör ha som villkor att ränta på kapitalet betalas enligt en given räntesats, anser Finansinspektionen att dröjsmålsränta på lånekapital, upplupen ränta och tilläggsränta skall betalas enligt 4 § 1 mom. räntelagen.

## 3 När kreditförhållandet upphör

### 3.1 Förfallodag

Förfallodagen skall alltid tydligt anges i skuldebrevet eller i en bifogad amorteringsförbindelse. Av uppgiften skall framgå om lånet skall återbetalas på den dag som bestämts i skuldebrevet eller inom en viss tid efter uppsägningen. Finansinspektionen rekommenderar att det dokument som innehåller amorteringsplanen kallas amorteringsförbindelse för att undvika tolkningstvister av den typ som förekommit kring det finska ordet "lyhennyssuunitelma".

Vid annuitetslån med bindande löptid skall amorteringsplanen eller -förbindelsen tydligt ange att annuiteten kan variera i storlek under löptiden allteftersom referensräntan ändras. Om annuiteten skall vara konstant under hela löptiden måste kunden informeras om att den löptid som avtalas inte är bindande utan endast riktgivande.

## 3.2 Avvikande förfallodag

### 3.2.1 Kreditinstitutets rätt att kräva betalning i förtid

Kreditinstitutet har inte rätt att säga upp krediter till konsumenter, utom på grund av avtalsbrott som är väsentliga.

Vid krediter till småföretag kan uppsägningsgrunden även vara avtalsbrott eller andra förändringar utanför det aktuella kreditförhållandet. Kreditinstitutet skall då ha välgrundade skäl att anta att förändringen är av sådan art att gäldenären inte kan infria sina åtaganden gentemot kreditinstitutet.

Några uppsägningsgrunder preciseras nedan, men listan är inte uttömmande.

#### 3.2.1.1 Grunder för uppsägning

##### Dröjsmål med betalningen

Finansinspektionens rekommendation är att konsumentskyddslagens tids- och beloppsgränser för dröjsmål anges i skuldebrev avsedda för konsumenter. I skuldebrevsvillkoren skall också finnas en hänvisning till de sociala betalningshinder som tas upp i konsumentskyddslagen.

En gräns för hur länge småföretagen kan dröja med betalningen måste även specificeras innan en kredit kan sägas upp.

##### Vilseledande uppgifter

Om grunden för uppsägning av en kredit skall vara att gäldenären har gett kreditinstitutet vilseledande uppgifter, är det skäl att förtydliga villkoret så att de vilseledande uppgifterna då skall vara sådana som är väsentliga för bedömningen av den kreditrisk som gäldenären utgör för kreditinstitutet och skall ha påverkat eller åtminstone kunnat påverka beslutet att bevilja krediten.

### **Kreditinstitutets kapitaltäckning och likviditet**

Uppsägning för att säkerställa kreditinstitutets kapitaltäckning eller likviditet kan tillämpas endast vid s.k. massuppsägning, då kreditinstitutets kapitaltäckning eller likviditet sjunker under lagstadgade gränser. Denna uppsägningsgrund skall kreditinstitutet dock tillämpa endast i exceptionella situationer, som till exempel då förutsättningarna finns för att kreditinstitutet skall kunna försättas i likvidation eller konkurs.

### **Säkerhetsrelaterad uppsägning**

Med säkerhet avses här både pantsättning och borgensförbindelse.

Om grunden för uppsägning av krediter till konsumenter och småföretag skall vara att säkerheten har minskat i värde, skall nedgången i regel bero på gäldenärens eller pantsättarens åtgärder. Vidare krävs att värdeminskningen skall vara väsentlig. En ringa nedgång i säkerhetens värde kan inte vara grund för att säga upp lånet i förtid, även om gäldenären själv är skuld till värdeminskningen. Har säkerheten ingen väsentlig betydelse för regleringen av skulden skall kreditinstitutet vara försiktig med uppsägningen och kritiskt bedöma risken för att skulden blir obetald.

Före uppsägning skall gäldenärens möjligheter att ställa tilläggsäkerhet beaktas, och gäldenären skall ges tillräckligt med tid att reagera på kreditinstitutets krav för att skaffa de behövliga tilläggsäkerheterna eller till exempel amortera skulden så att den täcks av det nya värdet på säkerheterna.

#### **3.2.1.2 Avisering**

I skuldebrevet skall bestämmas hur en uppsägning av lånet aviseras. Uppsägningen kan ske på följande sätt:

Kreditinstitutet har rätt att kräva att en skuld på grund av något väsentligt avtalsbrott regleras omedelbart. Kravet skall meddelas gäldenären och borgensmannen/pantsättaren skriftligt. Skulden förfaller till betalning först då gäldenären tagit del av kravet, eller om betalningstid beviljas, på den förfallodag som anges i kravet. I 7 kap. 16 § konsumentskyddslagen finns bestämmelser om de tidsfrister som skall iakttas när en konsumentkredit sägs upp. Krediter till småföretag skall helst inte sägas upp så att de förfaller till betalning samtidigt med delgivning- en.

I meddelandet specificeras kapital, förfallodag, ränta som eventuellt redan förfallit till betalning, övriga kostnader och grunden för uppsägningen.

#### **3.2.2 Gäldenärens rätt till betalning i förtid**

Enligt konsumentskyddslagen har konsumenten rätt att betala sin kreditskuld före den avtalade förfallodagen. Konsumentens rätt att återbetala ett lån i förtid utan kostnad och kreditgivarens rätt att ta ut ersättning för förtida återbetalningar regleras i 7 kap. 12 § konsumentskyddslagen.

I fråga om småföretag kan kreditinstitutet ta ut provision på en förtida återbetalning eller amortering, om återbetalningen eller amorteringen sker på initiativ av gäldenären och orsakar kreditinstitutet kostnader eller intäkter går förlorade.

Om ett småföretag enligt skuldebrevsvillkoren har rätt att återbetala ett lån i förtid, skall skuldebrevet innehålla uppgift om att provisionen då debiteras samt grunderna för provisionen. Kunden skall alltid få en skriftlig specifikation över provisionen.

## 4 Avgifter och kostnader

### 4.1 Kostnader för utbetalning och administration av en skuld

God banksed förutsätter att kunden informeras om kostnaderna för den kredit som söks. Sådana kostnader är t.ex. ränta, uppläggningsprovision, stämpelskatt och expeditiionsavgift.

För en konsument skall kostnaderna även anges som s.k. effektiv årsränta.

Om kreditinstitutet debiterar aviseringskostnader eller andra avgifter, skall grunderna för dessa anges i skuldebrevet med hänvisning till servicetariffen för övrig information. För administration av skulden får debiteras endast sådana kostnader som det fanns grund för då skuldförhållandet uppstod eller som senare överenskommit med gäldenären.

### 4.2 Indrivningskostnader

Kostnaderna för indrivning av krediten skall uppges i skuldebrevet.

## 5 Force majeure

Force majeure-klausulen skall utformas så att den gäller båda avtalsparterna.

## 6 Forum

Om forum kan avtalas, men avtalet får inte frånta konsumenten rätten att ingå i svaromål vid domstolen i sin hemkommun. Enligt konsumentskyddslagen har konsumenten dessutom rätt att väcka talan mot kreditinstitutet vid underrätten på sin boningsort.

## 7 Säkerheter

### 7.1 Kreditinstitutets informationsskyldighet

Beträffande kreditinstitutets informationsskyldighet i samband med att borgens- eller pantsättningsförbindelsen ingås och när huvudgäldenären dröjer med betalningen skall bestämmelserna i 10 kap. 14 § handelsbalken följas.

Den som ställt säkerhet har rätt att få upplysningar om hur den kredit som säkerheten gäller har skötts. På begäran skall uppgifterna lämnas skriftligt.

### 7.2 Omfattningen av generell säkerhet

Begränsningarna i en generell säkerhetsförbindelse regleras i 10 kap. 15 § handelsbalken.

### 7.3 Hur utomstående borgensmäns eller pantsättares ansvar påverkas av förändringar i huvudskuldförhållandet

Hur förändringar i huvudskuldförhållandet påverkar borgensmannens eller pantsättares ansvar skall överenskommas i säkerhetsförbindelsen. Kreditinstitutet skall skicka ett skriftligt förhandsbesked till borgensmannen/pantsättaren om varje sådan ändring av villkoren för huvudskulden som ökar dennes ansvar för den skuld säkerheten gäller. En borgensman/pantsättare som inte underrättats om en ändring i vederbörlig ordning är inte heller bunden av ändringen till de delar han inte godkänt den. Borgensmannens/pantsättares ansvar bestäms då av den ursprungliga förbindelsen.

I beskedet om ändrade villkor skall borgensmannen/pantsättaren ges oberoende rätt att förhindra en ändring av villkoren för egen del, t.ex. genom att inom utsatt tid meddela att ändringen inte godkänns som bindande. Borgensmannen/pantsättaren kan anses ha

godkänt ändringen om han inte till exempel inom två veckor efter att ha fått ändringsbeskedet har meddelat kreditinstitutet att han motsätter sig ändringen.

Om villkoren trots borgensmannens/pantsättarens protester ändå ändras, svarar borgensmannen/pantsättaren för sina åtagandena enligt den ursprungliga förbindelsen.

Den tid gäldenären ges att erlægga en förfallen betalning betraktas inte som en ändring av villkoret om löptiden.

#### **7.4 Realisering av säkerheter**

När säkerheter realiserar skall följande beaktas:

1) Utgörs säkerheten endast av gäldenärens tillgångar och någon utomståendes borgen skall den säkerhet som gäldenären ställt i första hand realiserar.

2) Om pant eller borgen från flera håll skall utgöra säkerhet kan överenskommas, då säkerheten ställs, att förfarandet vid en eventuell realisering bestäms genom avtal. Kan en uppgörelse inte nås får kreditinstitutet välja den turordning i vilken säkerheterna realiserar.

Vid valet av turordning skall kreditinstitutet fästa vikt vid att säkerheterna realiserar på ett så ändamålsenligt sätt som möjligt och så att parterna lider så liten skada som möjligt. Vid realiseringen skall beaktas fordrans storlek i förhållande till den egendom som utgör säkerhet. Kreditinstitutet kan bli skyldigt att ersätta pantsättaren om säkerheten realiserar till ett påfallande lågt pris.