

Määräykset ja ohjeet 4/2018

Luottoriskien hallinta ja luottokelpoisuuden arviointi rahoitussektorin valvottavissa

Dnro

FIVA 10/01.00/2020

Antopäivä

5.3.2018

Voimaantulopäivä

1.7.2018

Lisätietoja

Pankkivalvonta/Pankkien sääntely ja riskialueet

FINANSSIVALVONTA

puh. 09 183 51

etunimi.sukunimi@finanssivalvonta.fi

finanssivalvonta.fi

Määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne

Määräykset

Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmassa ”Määräys”-otsikon alla esitetään Finanssivalvonnan antamat määräykset. Määräykset ovat velvoittavia oikeussääntöjä, joita on noudatettava.

Finanssivalvonta antaa määräyksiä ainoastaan määräyksenantoon valtuuttavan lain säännöksen nojalla ja sen asettamissa rajoissa.

Ohjeet

Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmassa ”Ohje”-otsikon alla esitetään Finanssivalvonnan tulkintoja lainsäädännön tai muun velvoittavan sääntelyn sisällöstä.

”Ohje”-otsikon alla on lisäksi suosituksia ja muita toimintaohjeita, jotka eivät ole velvoittavia. Ohjeissa on myös kansainvälisten ohjeiden ja suositusten noudattamista koskevat Finanssivalvonnan suositukset.

Ohjeen kirjoitustavasta ilmenee, milloin kyseessä on tulkinta ja milloin suositus tai muu toimintaohje. Ohjeiden kirjoitustapaa sekä määräysten ja ohjeiden oikeudellista luonnetta on selvitetty tarkemmin Finanssivalvonnan verkkopalvelussa.

[Finanssivalvonta.fi > Sääntely > Määräysten ja ohjeiden oikeudellinen luonne](#)

Sisällysluettelo

1	Soveltamisala ja määritelmät	5
1.1	Soveltamisala	5
1.2	Määritelmät	5
2	Säädöstausta ja kansainväliset suositukset	7
2.1	Lainsäädäntö	7
2.2	Euroopan unionin asetukset	7
2.3	Euroopan unionin direktiivit	7
2.4	Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet.....	8
2.5	Kansainväliset suositukset	8
3	Tavoitteet	10
4	Luottoriskien hallinnan ja luottokelpoisuuden arvioinnin keskeiset periaatteet	11
4.1	Luotonanto ja -valvonta	11
4.2	Luottoriskistrategia ja luottoriskien hallinnan menettelytavat	11
4.3	Organisointi ja vastuut	12
4.4	Luotonmyönnössä noudatettavat periaatteet ja luotonmyöntöprosessi	14
4.4.1	Luottoanalyysi	14
4.4.2	Vakuushallinta.....	16
4.4.3	Luotonmyöntöprosessi.....	17
4.5	Luottoriskin mittaaminen ja johdon ohjausjärjestelmät.....	19
4.6	Luottoriskin rajoittaminen	20
4.7	Luottoriskien jatkuva valvonta.....	21
4.7.1	Luottohallinta.....	21

		4 (25)
4.7.2	Asiakasseuranta	21
5	Kumotut määräykset ja ohjeet	23
6	Muutoshistoria	24

1 Soveltamisala ja määritelmät

1.1 Soveltamisala

(1) Näitä määräyksiä ja ohjeita sovelletaan seuraaviin Finanssivalvonnasta annetussa laissa tarkoitettuihin valvottaviin ja ulkomaisiin valvottaviin:

- Luottolaitokset
- Sijoituspalveluyritykset
- Muussa kuin Eta-valtiossa toimiluvan saaneiden ulkomaisten luottolaitosten Suomessa olevat sivuliikkeet (kolmannen maan luottolaitoksen sivuliikkeet)
- Muussa kuin Eta-valtiossa toimiluvan saaneiden ulkomaisten sijoituspalveluyritysten Suomessa olevat sivuliikkeet (kolmannen maan sijoituspalveluyritysten sivuliikkeet)
- Talletuspankkien yhteenliittymien keskusyhteisöt
- Luottolaitoksen ja edellä mainittujen sijoituspalveluja tarjoavien sijoituspalveluyritysten omistusyhteisöt
- Rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta annetussa laissa tarkoitetut ryhmittymän omistusyhteisöt

(2) Lisäksi näiden määräysten ja ohjeiden lukua 4.1 sovelletaan muihin Finanssivalvonnasta annetun lain 4 §:ssä tarkoitettuihin valvottaviin, 5 §:ssä tarkoitettuihin muihin finanssimarkkinoilla toimiviin ja 6 §:ssä tarkoitettuihin ulkomaisiin valvottaviin, jotka tarjoavat Suomessa kuluttajansuojalain 7 luvun soveltamisalaan kuuluvia kuluttajaluottoja tai kuluttajansuojalain 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvia asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja. (Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)

1.2 Määritelmät

Näissä määräyksissä ja ohjeissa käytetään jäljempänä seuraavia määritelmiä:

- (3) *Valvottavalla* tarkoitetaan kaikkia edellä luvun 1.1 kohdassa (1) lueteltuja Finanssivalvonnasta annetussa laissa tarkoitettuja valvottavia ja ulkomaisia valvottavia. (Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)
- (4) *Luottoriskillä* tarkoitetaan riskiä siitä, että rahoitusinstrumentin sopimosapuoli ei pysty täyttämään velvoitteitaan ja aiheuttaa siten toiselle osapuolelle taloudellisen tappion. Luotot ovat suurin luottoriskin lähde, mutta luottoriskiä (vastapuoliriski) voi syntyä myös joukkovelkakirjalainoista, lyhytaikaisista saamistodistuksista ja johdannaisopimuksista sekä taseen ulkopuolisista sitoumuksista, kuten käyttämättömistä luottojärjestelyistä ja limiiteistä, takauksista ja remburseista. Myös maa- ja selvitysriskit luetaan luottoriskeihin.
- (5) *Ylimmällä johdolla* tarkoitetaan valvottavan hallitusta. Jos valvottavassa on hallintoneuvosto, se muodostaa yhdessä hallituksen kanssa tässä tarkoitetun ylimmän johdon.

- (6) *Toimivalla johdolla* tarkoitetaan toimitusjohtajaa ja hänen tuekseen nimitettyjä johtoryhmän jäseniä. Toimivaan johtoon kuuluvat myös muut toimitusjohtajan välittömässä alaisuudessa toimivat henkilöt, jotka toimitusjohtajan ohella tosiasiallisesti johtavat valvottavan toimintaa.

2 Säädoistausta ja kansainväliset suositukset

2.1 Lainsäädäntö

Näiden määräyksien ja ohjeiden aihepiiriin liittyvät seuraavat säädökset, niihin tehtyine muutoksineen:

- Luottolaitostoiminnasta annettu laki (610/2014, jäljempänä myös LLL)
- Sijoituspalvelulaki (747/2012, jäljempänä myös SipaL)
- Laki talletuspankkien yhteenliittymästä (599/2010)
- Laki rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta (699/2004)
- Laki kiinnitysluottopankkitoiminnasta (688/2010)
- Kuluttajansuojalaki (38/1978, jäljempänä myös KSL)
- Valtioneuvoston asetus luotonantajien ja luotonvälittäjien ammatillisista vaatimuksista asunto-omaisuuteen liittyvissä kuluttajaluotoissa (1031/2016)
- Asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä annettu laki (852/2016)

2.2 Euroopan unionin asetukset

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyvät seuraavat suoraan sovellettavat Euroopan unionin asetukset:

- Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (jäljempänä EU:n vakavaraisuusasetus, CRR)
- Komission täytäntöönpanoasetus (EU) 2015/227 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 mukaisista laitosten vakavaraisuusvalvontaan liittyvää raportointia koskevista teknisistä täytäntöönpanostandardeista annetun täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 muuttamisesta
- Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1093/2010, Euroopan valvontaviranomaisen (EBA) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta (jäljempänä EBA-asetus)

2.3 Euroopan unionin direktiivit

Näiden määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyvät seuraavat Euroopan unionin direktiivit (*Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021*):

- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU (32013L0036), oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivin 2006/48/EY kumoamisesta
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, kuluttajille tarkoitetusta kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja

2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010, joka koskee Euroopan valvontaviranomaisen perustamista, muuttamisesta

- Euroopan yhteisöjen komission direktiivi 2006/73/EY (32006L0073), Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2004/39/EY täytäntöönpanosta sijoituspalveluyritysten toiminnan järjestämistä koskevien vaatimusten, toiminnan harjoittamisen edellytysten ja kyseisessä direktiivissä määriteltyjen käsitteiden osalta
- Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY, annettu 23 päivänä huhtikuuta 2008, kulutusluottosopimuksista ja neuvoston direktiivin 87/102/ETY kumoamisesta

2.4 Finanssivalvonnan määräyksenantovaltuudet

Finanssivalvonnan oikeus antaa määräyksiä perustuu seuraaviin säännöksiin:

- Luottolaitostoiminnasta annetun lain 9 luvun 24 §
- Sijoituspalvelulain 6 luvun 2 §
- Talletuspankkien yhteenliittymästä annetun lain 19 §:n 6 momentti
- Rahoitus- ja vakuutusryhmittymien valvonnasta annetun lain 16 §:n 3 momentti
- Kiinnitysluottopankkitoiminnasta annetun lain 3 luvun 11 §:n 1 momentti

2.5 Kansainväliset suositukset

Näitä määräyksiä ja ohjeita laadittaessa on otettu huomioon seuraavat Euroopan pankkiviranomaisen EBAn antamat ohjeet sekä Euroopan keskuspankin (EKP) antamat ohjeet (*Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021*):

- EBAn ohjeet maksamattomista lainoista ja ulosmittauksesta (EBA Guidelines on arrears and foreclosure, EBA/GL/2015/12)
- EBAn ohjeet luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä (EBA Guidelines on credit institutions' credit risk management practices and accounting for expected credit losses, EBA/GL/2017/06)
- EBAn ohjeet hallinto- ja ohjausjärjestelmistä (EBA Guidelines on Internal Governance under Directive 2013/36/EU, EBA/GL/2017/11)
- EBAn ohjeet asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 39 alakohdan mukaisista asiakaskokonaisuuksista (EBA Guidelines on Connected Clients under Article 4(1)(39) of Regulation (EU) No 575/2013, EBA/GL/2017/15)
- EBAn ohjeet järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojoustosaamisten käsittelystä (EBA Guidelines on management of non-performing and forborne exposures, EBA/GL/2018/06)
- EBAn luotonantoa ja -valvontaa koskevat ohjeet (EBA Guidelines on loan origination and monitoring, EBA/GL/2020/06)
- EKP:n ohjeet pankeille järjestämättömien saamisten käsittelystä maaliskuu 2017 (ECB Guidance to banks on non-performing loans, March 2017, ja ohjeiden liite (addendum))

- ECB Guidance on leveraged transactions (May 2017)

Osoitteesta www.eba.europa.eu/single-rule-book-qa on saatavilla EBAn julkaisemia sääntelyn tulkintoja (Single Rule Book Q & A).

3 Tavoitteet

- (1) Luottoriskien hallinnan ja valvonnan järjestäminen on valvottavan liiketoiminnan johtamisen keskeinen tehtävä; se on osa sisäistä valvontaa. Luottoriskien hallinnalla ja valvonnalla on suuri merkitys varmistettaessa pääomien riittävyys suhteessa toiminnassa otettuihin riskeihin ja riskien toteutumisen aiheuttamiin tappioihin.
- (2) Näiden luottoriskien hallintaa ja luottokelpoisuuden arviointia koskevien määräysten ja ohjeiden tavoitteena on (*Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021*):
 - Varmistaa, että valvottavilla ja niiden konsolidointiryhmään kuuluvilla yrityksillä on toimintansa laatuun ja laajuuteen nähden riittävät ja tehokkaat toiminnot luottoriskien tunnistamiseksi, mittaamiseksi, rajoittamiseksi, seuraamiseksi ja valvomiseksi osana liiketoiminnan riskien kokonaishallintaa ja -valvontaa.
 - Varmistaa, että valvottavat ja niiden konsolidointiryhmään kuuluvat yhteisöt eivät luotonannossaan eivätkä sijoitustoiminnassaan ota sellaisia luottoriskejä, jotka vaarantavat valvottavien tai niiden konsolidointiryhmään kuuluvien yhteisöjen kannattavuuden tai vakavaraisuuden.
 - Varmistaa, että valvottavat ja niiden konsolidointiryhmään kuuluvat yhteisöt sekä muut finanssilaitokset¹ noudattavat asianmukaisia menettelyjä arvioidessaan asiakkaiden luottokelpoisuutta
 - Saattaa valvottavien tietoon EBA:n ja EKP:n antamia ohjeita ja suosituksia, joita valvottavien ja muiden finanssilaitosten tulisi ottaa toiminnassaan huomioon.

¹ Finanssilaitoksella tarkoitetaan näissä määräyksissä ja ohjeissa samaa kuin miten finanssilaitoksen määritelmän sisältävässä EBA-asetuksen (1093/2010) 4 artiklan 1 kohdassa.

4 Luottoriskien hallinnan ja luottokelpoisuuden arvioinnin keskeiset periaatteet

4.1 Luotonanto ja -valvonta

- (1) Euroopan pankkiviranomainen EBA on antanut 29.5.2020 ohjeet luotonannosta ja -valvonnasta (EBA/GL/2020/06). Ohjeissa selkeytetään mm. luottojen myöntämisen ja päätöksentekoprosessin sisäistä hallintoa ja valvontakehikkoa, täsmennetään lainanottajan luottokelpoisuuden arviointia koskevia vaatimuksia luotonmyöntöhetkellä kuluttajille ja yrityksille sekä asetetaan vaatimuksia arvioinnissa käytettäville tiedoille. Lisäksi ohjeissa asetetaan valvontaodotukset lainojen riskipohjaiselle hinnoittelulle ja annetaan ohjeita mm. kiinteän ja irtaimen omaisuuden arvostusmenetelmistä luoton myöntämishetkellä ja omaisuuden arvon seurannasta ja uudelleenarvioinnista. Ohjeissa on myös täsmennyksiä mm. jatkuvaan luottoriskien seurantaan. *(Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021).*
- (2) EBA-asetuksen (1093/2010) 16 artiklan 3 kohdan mukaisesti finanssilaitosten on kaikin tavoin pyrittävä noudattamaan kohdassa (1) mainittua EBAn ohjetta. *(Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021).*

OHJE (kohdat 3-4)

- (3) Finanssivalvonta suosittaa, että näiden määräysten ja ohjeiden soveltamisalan piiriin kuuluvat valvottavat noudattavat kohdassa (1) mainittua EBAn ohjetta, joka on saatavilla osoitteesta Finanssivalvonta.fi. *(Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021).*
- (4) Finanssivalvonta suosittaa, että myös kaikki Finanssivalvonnasta annetun lain 4 §:ssä tarkoitettavat valvottavat, ja 5 §:ssä tarkoitettavat muut finanssimarkkinoilla toimivat ja 6 §:ssä tarkoitettavat ulkomaiset valvottavat noudattavat kohdassa (1) mainitun EBAn ohjeen luotonantoa koskevaa lukua 5. lukuun ottamatta sen 93 kohtaa, kun ne tarjoavat kuluttajansuojalain 7 luvun soveltamisalaan kuuluvia kuluttajaluottoja tai kuluttajansuojalain 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvia asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja. *(Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021).*

4.2 Luottoriskistrategia ja luottoriskien hallinnan menettelytavat

- (5) LLL 9 luvun 1 §:n mukaan luottolaitos ei saa toiminnassaan ottaa niin suurta riskiä, että siitä aiheutuu olennaista vaaraa luottolaitoksen vakavaraisuudelle tai maksuvalmiudelle. Tämän varmistamiseksi luottolaitoksella on oltava terveet, kattavat ja tehokkaat strategiat ja menettelytavat, joiden avulla se arvioi, seuraa ja ylläpitää sisäisen pääoman määrää, laatua ja jakautumista.
- (6) LLL 9 luvun 3 §:n mukaan luottolaitoksen hallituksen on hyväksyttävä luottolaitokseen ja sen toimintaan kohdistuvia riskejä koskevat strategiat ja menettelytavat sekä säännöllisesti arvioitava niitä. Kaikki olennaiset riskit, riskienhallintaa koskevat ohjeet sekä näiden muutokset on raportoitava hallitukselle.

OHJE (kohta 7)

- (7) Finanssivalvonta suositaa, että luottoriskistrategiassa määritellään ainakin seuraavat asiat:
- kohdemarkkinat
 - luotonannossa tavoiteltu asiakasrakenne ja luottojen jakautuminen luottolajeittain, toimialoittain, maantieteellisesti, valuutoittain ja maturiteeteittain
 - riskinkantokyvyn perusteella määritelty riskinottoaso sekä riskien hajautuksessa ja riskeiltä suojaautumisessa noudatettavat periaatteet
 - luottosalkulle asetetut laatu-, tuotto- ja kasvutavoitteet

4.3 Organisointi ja vastuut

- (8) LLL 9 luvun 2 §:n mukaan luottolaitoksella on oltava tehokkaat ja luotettavat sekä kirjallisesti kuvatut hallinto- ja ohjausjärjestelmät luottolaitokseen ja sen toimintaan kohdistuvien nykyisten ja tulevien riskien tunnistamiseksi, hallitsemiseksi, rajoittamiseksi, seuraamiseksi ja riskeistä raportoimiseksi. Näihin kuuluvat selkeä organisaatorakenne, tehokkaat riskienhallinnan raportointiprosessit, terveet sisäisen valvonnan, hallinnon ja laskennan prosessit ja palkitsemisjärjestelmiä koskevat toimintaperiaatteet ja menettelytavat, jotka ovat sopusoinnussa terveen ja tehokkaan riskienhallinnan kanssa ja edistävät sitä.
- (9) LLL 9 luvun 8 §:n mukaan luottolaitoksella on oltava luottolaitoksen liiketoiminnoista riippumattomat riskien valvontatoiminto, säännösten ja sisäisten toimintaperiaatteiden noudattamista valvova toiminto, sisäinen tarkastus sekä muut tarpeelliset valvontatoiminnot. Riskien valvontatoiminnon tehtävänä on huolehtia siitä, että luottolaitoksen olennaiset riskit tunnistetaan, mitataan ja raportoidaan hallitukselle. Valvontatoiminnon on osallistuttava aktiivisesti laitoksen riskistrategian luomiseen ja kaikkien olennaisten riskienhallintaa koskevien päätösten tekemiseen sekä huolehdittava siitä, että hallitus saa kokonaiskuvan luottolaitokseen kohdistuvista riskeistä. Valvontatoiminnoissa työskentelevien tulee olla riippumattomia niistä liiketoimintayksiköistä, joita he valvovat.

OHJE (kohta 10)

- (10) Finanssivalvonta suositaa, että toimiva johto vastaa ainakin siitä, että:
- valvottavan luotonmyöntö noudattaa hyväksyttyä strategiaa ja politiikkaa
 - valvottavalla on riittävästi asiantuntevaa henkilöstöä hyväksytyn strategian toteuttamiseksi
 - menettelytavoista tiedotetaan organisaation kaikilla tasoilla ja menettelyt toteutetaan sovitussa järjestyksessä
 - kirjalliset toiminta- ja luotonmyöntöohjeet on laadittu ja niitä päivitetään sisäisten tai ulkoisten tekijöiden niin vaatiessa
 - hyväksymisvaltuudet sekä valvontavastuut on määritelty
 - luotonmyönnöstä järjestetään riittävää ja säännöllistä koulutusta ammatillisen pätevyyden ylläpitämiseksi

- sisäisen valvonnan vastuut ja menetelmät on määritelty
- luotonmyönnön ja riskienhallinnan riippumaton arviointi on järjestetty
- valvottava menettelee luotonmyönnössä vastuullisesti
- kannustimet eivät johda eturistiriitaan luotonmyönnön ja luotonlaadun välille

- (11) LLL 15 luvun 12 a §:ssä säädetään ammatillisista vaatimuksista siten, että luottolaitoksen palveluksessa olevilla ja muutoin luottolaitoksen lukuun toimivilla henkilöillä, jotka osallistuvat kulluttajansuojalain 7a luvun soveltamisalaan kuuluvien luottojen myöntämiseen, on oltava luotto-toimintaa koskeva riittävä tietämys. Myös henkilöillä, joiden välittömän johdon ja valvonnan alai-sina edellä tarkoitetut henkilöt toimivat, on oltava vastaava tietämys ja pätevyys. Valtioneuvos-ton asetuksen (1031/2016) mukaan henkilöstöllä on oltava sellainen tietämys kuin on tarpeen ottaen huomioon henkilön tehtävä luotonannossa, luotonvälityksessä tai neuvoantopalvelun tar-jonnassa. Pätevyys ja tietämys on osoitettava soveltuvalla tutkinnolla, oppiarvolla, koulutuksella tai osaamiskokeella ja mahdollisella työkokemuksella vastaavanlaatuisissa tehtävissä, ja se on pidettävä ajan tasalla. Asetuksen 2 §:ssä tarkoitettu tietämys ja pätevyys voidaan osoittaa 21 päivään maaliskuuta 2019 asti myös yksinomaan asianmukaisella työkokemuksella vastaavan-laatuisissa tehtävissä.

OHJE (kohta 12)

- (12) Mitä kohdassa (11) on esitetty yleisistä ammatillisista vaatimuksista, on sovellettava myös niiden luottolaitoksen palveluksessa olevien osalta, jotka osallistuvat muiden luottojen kuin asuntoluot-tojen myöntämiseen, kuitenkin huomioiden toiminnan laatu ja laajuus sekä henkilön tehtävä.
- (13) KSL 7a luvun 10 §:n mukaan luotonantajan on varmistettava laatiessaan ja soveltaessaan pal-kitsemista koskevia linjauksia kuluttajien luottokelpoisuuden arvioinnista vastaavalle henkilös-tölle, että linjaukset ehkäisevät eturistiriitojen syntymistä. Edellytyksenä on erityisesti, että hen-kilöstön palkkion määrä ei ole riippuvainen hyväksytyjen luottihakemusten määrästä ja osuu-desta. Linjausten on edistettävä asianmukaista ja tehokasta riskienhallintaa, eivätkä ne saa houkutella riskinottoon, joka ylittää luotoantajan hyväksyttävän riskitason.

OHJE (kohta 14)

- (14) Finanssivalvonta suosittelee, että myös niiden luottolaitoksen palveluksessa olevien osalta, jotka osallistuvat muiden luottojen kuin asuntoluottojen myöntämiseen noudatetaan, mitä kohdassa (13) esitetään palkitsemisesta.
- (15) EBA on antanut 26.9.2017 ohjeet hallinto- ja ohjausjärjestelmistä (EBA/GL/2017/11). Ohjeissa käsitellään mm. toiminnan järjestämistä, riskienhallintaa ja johdon roolia niissä, uusien tuotteiden käyttöönottoa, riippumatonta riskienvalvontaa ja sen roolia ja tehtäviä riskienhallinnassa, riskienhallinnasta vastaavan henkilön (Chief Risk Officer, CRO) tehtäviä sekä sisäistä valvontaa ja sen organisointia. (Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)
- (16) EBA-asetuksen (1093/2010) 16 artiklan 3 kohdan mukaisesti valvottavan on kaikin tavoin pyrit-tävä noudattamaan kohdassa (15) mainittua EBA:n ohjetta.

4.4 Luotonmyönnössä noudatettavat periaatteet ja luotonmyöntöprosessi

- (17) Tässä luvussa 4.3 annetaan määräykset ja ohjeet yleisistä sekä yritys- että kuluttajaluotonmyönnössä noudatettavista periaatteista ja prosesseista luottoriskin hallinnan näkökulmasta. KSL 7 luvussa säädetään kuluttajaluotoista ja luvussa 7a asunto-omaisuuteen liittyvistä kuluttajaluotoista asiakkaansuojan näkökulmasta.

4.4.1 Luottoanalyysi

- (18) LLL 9 luvun 10 §:n 1 momentin mukaan luotonannon on perustuttava terveisiin ja selkeästi määriteltyihin perusteisiin.
- (19) LLL 9 luvun 24 §:n mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 10 §:ssä tarkoitettusta luotto- ja vastapuoliriskistä.

MÄÄRÄYS (kohdat 20 – 29)

- (20) Valvottavan luottopäätöksen on perustuttava luottoanalyysiin. Luottoanalyysin pitää antaa riittävän kattava kuva luottoa hakevasta asiakkaasta, hänen luottokelpoisuudestaan sekä rahoitettavasta hankkeesta.
- (21) Valvottavan tulee arvioidessaan luottokelpoisuutta noudattaa KSL 7a luvun 10 §:n ensimmäistä momenttia myös muiden kuin kuluttajien osalta. Määrittely tulee tehdä sekä uusien luottojen, uudistettavien luottojen että luottoehtojen muutoksien osalta. Päätöksen perustaksi tarvittavat tiedot ja asiakirjat on listattava.
- (22) Valvottavan tulee luotonmyöntöä harkitessaan tutkia riittävän perinpohjaisesti luotonhakijan kykyä vastata sitoumuksistaan. Taloudellisen aseman ja luottokelpoisuuden selvittämiseksi asiakkaasta pitää hankkia riittävästi tietoja. Yritysassiakkaan tilinpäätöstiedot ja henkilöasiakkaan tulo- ja menotiedot sekä luottotietorekistereistä hankitut luottotiedot ovat perustietoja, joiden analysointi auttaa tekemään oikeita luottopäätöksiä. Tietojen paikkansapitävyys on tarkoituksenmukaisella tavalla varmistettava.
- (23) Luottopäätöksissä on kiinnitettävä huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin:²
- velallisen takaisinmaksuhistoriaan, nykyiseen takaisinmaksukykyyn ja arvioon tulevasta takaisinmaksukykyvyydestä velallisen kaikki varat ja vastuut huomioon ottaen
 - luoton käyttötarkoitukseen ja takaisinmaksulähteeseen (otettava huomioon jatkuvuuteen liittyvät seikat)
 - hankkeen rahoitussuunnitelmaan ja velallisen oman rahoituksen osuuteen
 - vakuuden lajiin, arvostukseen, kattavuuteen ja realisoitavuuteen
 - mikäli luottoa lyhennetään hyvin takapainotteisesti, suunnitelmaan suurimpien lyhennysten hoitamiseksi
 - arvioon taloudellisten olosuhteiden muutoksien vaikutuksiin (korot, muut)

² Valvottava voi tätä määräystä soveltaessaan ottaa huomioon toimintansa laadun, laajuuden, monimuotoisuuden ja arvioidun asiakkaaseen liittyvän luottoriskin sekä mahdolliset muut vastaavat arvioon vaikuttavat seikat, kun se harkitsee, miten se toteuttaa määräyksen tarkoituksenmukaisesti ja tehokkaasti.

- asiakaskokonaisuuteen³, sen sitoumuksiin (ml. takausvastuisiin) ja valvottavan suhteelliseen, etuoikeudelliseen ja vakuudelliseen asemaan
- miten luottopäätös on linjassa luottostrategian kanssa
- asunto-osakeyhtiöluotoissa lisäksi:
 - korkeaan yhtiölainaosuuteen
 - omistuskeskittymiin
- yritysluotoissa lisäksi:
 - arvioon velallisen liikeideasta, toimialasta ja velallisen asemasta/kilpailukyvyistä toimialalla
 - arvioon yrityksen johdon kyvykkyydestä ja asiantuntemuksesta
 - yrityksen omistusrakenteeseen ja sen vaikutukseen yrityksen mahdollisessa, oman pääoman ehtoisessa tukemisessa

(Annettu 23.1.2020, voimaan 10.2.2020)

- (24) Valvottavan tulee luottoriskin arvioimiseksi ottaa huomioon luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä annettujen EBAn ohjeiden (EBA/GL/2017/06) luvussa 4.2.2 kohdassa (36) luetellut asiat niiltä osin, kuin niitä ei ole huomioitu kohdassa (23). *(Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)*
- (25) Valvottavan tulee luotonmyönnössään ottaa huomioon tuoton ja riskien välinen suhde niin yksittäisten luottojen hinnoittelussa kuin asiakassuhteiden kokonaisarvioinnissa. Valvottavan tulee korostaa luotoannon itsenäistä kannattavuutta suhteessa luottoriskeihin. Riskeihin suhteutuksessa tavoitteenasettelussa pitää lisäksi seurata makrotalouden muutoksia ja niiden vaikutuksia velallisiin ja sopimusosapuoliin.
- (26) Valvottavan on pystyttävä osoittamaan, että se ottaa kohdassa (24) mainittujen ohjeiden luvun 4.2.2. kohdan (40) mukaisesti asianmukaisesti huomioon luontaiset riskit hinnoitellessaan luotosopimuksia.
- (27) Valvottavan tulee noudattaa myös muiden kuin kuluttajaluottojen osalta mitä KSL 7 luvun 16 a §:n 2 momentissa säädetään kuluttajien luottokelpoisuuden arvioinnista ja luotonmyönnöstä.
- (28) Valvottavalla pitää olla tietojärjestelmät asiakastietojen keräämiseen ja päivitykseen sekä vahvistetut menettelytavat yksittäisten asiakkaiden, vastapuolten ja niihin sidoksissa olevien yhteisöjen välisten sidosten tunnistamiseen ja erilaisten riskikeskittymien määrittelemiseen.
- (29) Valvottavalla pitää olla tiedonkulun esteitä eri toimintojensa, yksiköidensä ja osastojensa välillä, jotta se pystyy rajoittamaan luottamuksellisen asiakastiedon leviämisen yrityksen muihin osiin paitsi niihin, joille tieto on tarkoitettu. Toteutettu järjestely ei saa kuitenkaan estää sisäisen valvonnan, riskienvalvonnan tai riskienhallinnan kannalta tarpeellisten tietojen antamista näitä toimintoja hoitaville yksiköille tai henkilöille.

³ Vastapuolet on yhdisteltävä asiakaskokonaisuuksiksi, jos niiden välillä on konsernisuhde, muu välitön tai välillinen määräysvaltasuhde esimerkiksi yhteisen omistajan tai yhteisen johdon kautta, keskinäisistä liikesuhteista aiheutuva riippuvuus, joka ei ole nopeasti purettavissa ja jonka perusteella yhden vastapuolen joutuminen rahoitusongelmiin voi aiheuttaa myös muille asiakaskokonaisuuteen luettaville vastapuolille maksuvaikeuksia.

- (30) EKP on antanut ohjeistusta, joka koskee korkean velkatason hankkeiden määrittelyä, riskistrategiaa, organisointia, syndikointia, luottoanalyysia ja luotonmyöntöprosessia, valvontaa, jälki-markkina-aktiiviteettia sekä raportointia ja järjestelmiä (Guidance on leveraged transactions).

OHJE (kohta 31-33)

- (31) Finanssivalvonta suosittaa, että valvottavat noudattavat kohdassa (30) mainittua EKP:n ohjetta.
- (32) Asuntoluotonanto tulisi Finanssivalvonnan suosituksesta hinnoitella niin, että asuntoluotonannon asiakastuotto kattaa koko sopimusten voimassaoloajan asiakkaisiin liittyvän luottoriskin, pankin jällelenrahoituksen aiheuttamat kustannukset ja riskit sekä pankin pääoman tuottovaatimuksen ja toiminnan muut kustannukset. (Annettu 23.1.2020, voimaan 10.2.2020)
- (33) Finanssivalvonta suosittaa, että valvottava tekee maksuvaralaskelman kaikille uusille asunto-luoton hakijoille, kun haettu luotto liittyy suomalaiseen asunto-omaisuuteen, ja ottaa laskelmat luottopäätöksissä huomioon. Maksuvaralaskelmissa korko tulisi asettaa vähintään kuuteen prosenttiin ja lainan maturiteetti korkeintaan 25 vuoteen. Maksuvaralaskelmassa tulisi huomioida myös mahdollinen taloyhtiölainan rahoitusvastikkeen nousu korkojen noustessa sekä mahdollinen taloyhtiölainan lyhennysvapaan päätyminen. Lisäksi tulisi huomioida se, että taloyhtiölainaosuuksiin liittyviin rahoitusvastikkeisiin ei ole usein mahdollista saada lyhennysjoustoja. (Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)
- (34) EBA on antanut ohjeen, joka koskee asiakaskokonaisuuksia (EBA/GL/2017/15). (Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)
- (35) EBA-asetuksen (1093/2010) 16 artiklan 3 kohdan mukaisesti valvottavan on kaikin tavoin pyrittävä noudattamaan kohdassa (34) mainittua EBA:n ohjetta.

4.4.2 Vakuushallinta

- (36) LLL 9 luvun 10 §:n 3 momentin mukaan luottolaitoksen on hallinnoitava ja seurattava luottoriskejä sisältäviä varallisuus- ja velkaeriä jatkuvasti tehokkain järjestelmin.
- (37) Luotonantajien ja luotonvälittäjien ammatillisista vaatimuksista asunto-omaisuuteen liittyvissä kuluttajaluotoissa annetun valtioneuvoston asetuksen 1 §:n mukaan asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä annetun lain 6 §:n 1 momentissa tarkoitetulla ilmoituksen tekijällä on oltava toiminnan laatuun ja laajuuteen nähden tarpeellinen pätevyys liittyen välitettäviin luottoihin ja muihin palveluihin, rahoitukseen, talouteen sekä tarvittaessa kuluttajien luottokelpoisuuden arviointiin. Lisäksi ilmoituksen tekijällä on oltava asianmukainen tietämys mm. seuraavista seikoista: 4) asunto-omaisuuden tai luoton vakuudeksi annettavan muun omaisuuden arvon määrittämisestä. Vaadittu pätevyys ja tietämys on osoitettava soveltuvalla tutkinnolla tai oppiarvolla ja työkokemuksella, ja se on pidettävä ajan tasalla.
- (38) LLL 9 luvun 24 §:n mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 10 §:ssä tarkoitettua luotto- ja vastapuoliriskistä.

MÄÄRÄYS (kohdat 39 – 44)

- (39) Luottopäätöksen on perustuttava ensisijaisesti asiakkaan luottokelpoisuuteen. Jos asiakkaalla ei ole edellytyksiä maksaa luottoa takaisin muutoin kuin vakuuden realisoinnilla, ei luottoa yleensä tule myöntää.
- (40) Poikkeavissa rahoitusjärjestelyissä, joissa luoton takaisinmaksu perustuu vakuuden realisointiin, valvottavan tulee seurata vakuuden tuotto- tai markkina-arvon kehitystä ja varmistua siitä, että luoton takaisinmaksu on turvattu.
- (41) Valvottavalla tulee olla dokumentoidut menettelytavat ja ohjeet
- eri vakuusmuotojen hyväksymiseen
 - vakuuksien arvojen säännölliseen seurantaan ja käyvän arvon arviointiin⁴
 - vakuuksien arvostamiseen (hair-cut)
 - vakuuksien sitovuuden, kattavuuden ja realisoitavuuden varmistamiseen
 - vakuuksista mahdollisesti syntyvien riskikeskittymien tunnistamiseen
- (42) Valvottavan tulee määritellä hyväksyttävät vakuusmuodot ja vakuusmuodoille vakuuslajikohtaiset arvostusprosentit. Arvostusprosenttien on oltava varovaisesti määriteltyjä enimmäisrajoja tietyille vakuuslajeille. Vakuusarvon tulee aina kuitenkin perustua tapauskohtaiseen arvioon ja erityistä huomiota tulisi kiinnittää vakuuksiin, joiden käyvän arvon ei voida katsoa olevan vakaa.
- (43) Vakuuden arvioijan tulee olla ammattitaitoinen ja riittävän riippumaton luoton myöntämisestä. Valvottavan tulee noudattaa myös muiden luottojen vakuuksien arvioijiin sitä, mitä valtioneuvoston asetuksessa 1031/2016 1 §:ssä määrätään asunto-omaisuuden tai luoton vakuuden arvioijan ammatillisista vaatimuksista asunto-omaisuuteen liittyvissä kuluttajaluotoissa.
- (44) Valvottavan on varmistettava, että hyväksyttävien vakuuksien käyvän arvon arvioinnissa käytetään luotettavia arviointimenetelmiä, joissa huomioidaan kansainvälisesti tunnistetut arvonnäyritysstandardit.

4.4.3 Luotonmyöntöprosessi

- (45) LLL 9 luvun 10 §:n 1 momentin mukaan luottojen myöntämistä, luottojen muuttamista, luottojen uudistamista ja jälleenrahoitusta koskevista prosesseista on oltava selkeät ja dokumentoidut toimintaperiaatteet ja menettelytavat.
- (46) LLL 9 luvun 24 §:n mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 10 §:ssä tarkoitettusta luotto- ja vastapuoliriskistä.

MÄÄRÄYS (kohdat 47 – 64)

- (47) Luottopäätökset tulee tehdä toimivan johdon hyväksymän kirjallisen luotonmyöntöohjeen mukaisesti. Luoton käsittelyn luottihakemuksesta luottopäätökseen tulee olla dokumentoitu ja oikealla päätöstopella hyväksytty. Luottopäätöksestä tai sen liitteenä olevista asiakirjoista täytyy

⁴ EBA on julkaissut EU:n vakavaraisuusasetuksen 575/2013 artiklojen 208(3)(b) ja 229(1) käyvän arvon määrittämistä koskevan tulkintaohjeen (2017_3078). Tulkintaohjeen mukaan CRR artikla 208(3)(b) ei salli, että vakuuden käyvän arvon määrittelyssä käytetään ainoana tapana tilastollista mallia. Sama pätee CRR-artiklaan 229(1).

ilmetä yksityiskohtaisesti esityksen sisältö ja ajankohta, päätöksen sisältö ja ajankohta, myöntö- tai hylkäämisperusteet sekä päätöksentekijät. Luotonmyöntöprosessin hakemuksesta päätökseen täytyy olla jälkikäteen todennettavissa.

- (48) Luotonmyöntöön osallistuvien tehtävät ja vastuut on määriteltävä luotonmyöntöohjeissa. Ohjeisiin on kirjattava, kenellä on luotonmyöntövaltuudet ja kuinka suuret ne ovat. Luottopäätöksen saa tehdä vain siihen valtuutettu henkilö tai päätöksentekoyksikkö.
- (49) Luottoesityksen valmistelu ja luottopäätös on pääsääntöisesti eriytettävä toisistaan. Esityksen valmistelun ja päätöksen voi poikkeuksellisesti tehdä sama taho luotonmyöntövaltuuksiensa puitteissa silloin, kun on kyse pienistä ja vähäriskisistä luottopäätöksistä ja päätöksenteon tukena on päätöksentekijästä riippumaton luottokelpoisuuden arvio.
- (50) Luotto voidaan maksaa asiakkaalle, kun asiakas on toimittanut valvottavalle maksun edellytyksenä olevat asiakirjat ja niiden päätöksenmukaisuus on luotettavasti ja riippumattomasti varmistettu.
- (51) Luottoasiakirjat on säilytettävä vähintään siihen saakka, kun luotto on maksettu takaisin.
- (52) Valvottavalla on oltava käytössä yhtenäiset prosessit, järjestelmät, työkalut ja tiedot EBA:n ohjeen luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä luvun 4.2.7 mukaisesti. (Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)

Lähipiiriluoat

- (53) Kaikkien luotonmyöntöä ja luottoehtojen muutoksia koskevien päätösten täytyy olla liiketoimintaperusteisia. Valvottava saa antaa luottoa ja siihen rinnastettavaa muuta rahoitusta lähipiiriinsä kuuluville luonnollisille henkilöille, yhteisöille ja säätiöille vain yleisöluotonannossa tavanomaisesti noudatettavin ehdoin. Ylimmän johdon täytyy hyväksyä lähipiiriluoatoksessa sovellettavat yleiset ehdot sekä lähipiirille annettavia luottoja koskevat päätökset.
- (54) Valvottavan on varmistuttava siitä, että lähipiiriin kuuluvalla osapuolella ei myönnetä luottoja sellaisin ehdoin, jotka saattavat vaarantaa valvottavan taloudellista asemaa tai muuten luottamusta valvottavan toimintaan.

Automatisoitu luotonmyöntöprosessi

- (55) Mikäli valvottava on automatisoinut osan luotonmyöntöprosessista, valvottavan tulee varmistaa, että automatisoidun prosessin osalta noudatetaan, mitä luottoriskien hallinnasta on säädetty.
- (56) Mikäli valvottava on ulkoistanut osan luottoprosessista, valvottavan tulee varmistaa, että ulkoistetun prosessin osalta noudatetaan, mitä ulkoistuksista on säädetty. Vastuu ulkoistetusta toiminnasta säilyy valvottavalla.
- (57) Mikäli valvottava on automatisoinut osan luotonmyöntöprosessista, valvottavan tulee luotonmyöntöohjeisiin kirjata luottotuotteet ja kohderyhmät sekä miltä osin ne ovat automatisoidun luottoprosessin piirissä. Luoton tulee olla sitä pienempi ja vähäriskisempi, mitä korkeampi on automatisointiaste.
- (58) Mikäli valvottavan luottoanalyysi on automatisoitu, toimintaa kuvaavasta dokumentista tulee käydä yksityiskohtaisesti ilmi kaikki analysoitavat asiat, käytettävät lähteet, analyysin sisältö ja automaattiset tarkistukset.

- (59) Mikäli valvottavan luottoesityksen ja/tai päätösehdotuksen valmistelu on automatisoitu, toimintaa kuvaavasta dokumentista tulee käydä yksityiskohtaisesti ilmi käytettävät säännöt, perusteet, esityksen ja/tai ehdotuksen sisältö, ehdotusvaihtoehdot ja automaattiset tarkistukset.
- (60) Mikäli valvottava on automatisoinut luottopäätöksen teon, valvottavan tulee kirjata luotonmyöntöohjeisiin edellytykset, joiden on täyttyvä, jotta päätös voidaan tehdä automaattisesti. Valvottavan on määriteltävä enimmäisrajat luoton määrälle ja riskille. Tarvittaessa on asetettava muita rajoituksia.
- Valvottavan tulee huolehtia siitä, että automaattista luotonmyöntöä päivitetään tarvittaessa ja riittävän säännöllisesti, jotta päätöksenteon säädöstenmukaisuus ja muu ajantasaisuus varmistetaan.
 - Valvottavan luotonmyöntöohjeisiin tulee dokumentoida, kenellä on valtuudet päättää automaattiseen luotonmyöntöön tehtävistä päivityksistä. Päätökset ja päivitykset on dokumentoitava.
- (61) Mikäli valvottava on automatisoinut osan luotonmyöntöprosessista, mutta ei ole automatisoinut luottopäätöksentekoa, tai luottopäätöstä ei tehdä automaattisesti, koska kirjatut edellytykset eivät täyty, valvottavan luotonmyöntöohjeisiin tulee kirjata, kenellä on luotonmyöntövaltuudet automatisoitujen luottojen osalta. Lisäksi ohjeissa on kuvattava, mitä tarkistuksia luottopäätöksen tekemisen henkilön on tehtävä ennen luottopäätöksen tekemistä, ja miten hänen on toimittava kunkin päätösehdotuksen osalta. Ehdotuksen perusteet ja sen perustana ollut analyysi pitää olla päätöstä tekemisen henkilön käytettävissä päätöstä tehdessä.
- (62) Valvottavan tulee automatisoidun luottoprosessin osalta varmistaa, että toimintaa valvotaan jatkuvasti, ja että toiminnan tarkistus on riittävää.
- (63) Valvottavalla on oltava järjestelmä, joka estää luoton myöntämisen asiakkaalle, mikäli myöntö johtaisi kohdassa (60) tarkoitettujen luoton enimmäisrajojen ylittämiseen.
- (64) Valvottavan tulee varmistaa, että automaattisen luottoprosessin kautta myönnetystä luotosta tallentuvat kaikki luotonmyönnöstä ja luottodokumentaatiosta säilytettäväksi säädetyt asiat.

4.5 Luottoriskin mittaaminen ja johdon ohjausjärjestelmät

- (65) LLL 9 luvun 9 §:n 1 momentin mukaan luottolaitoksella on oltava luotto- ja vastapuoliriskin arvioimista varten omat luottolaitoksen toiminnan laadun, laajuuden ja monimuotoisuuden kannalta riittävät sisäiset arviointimenetelmät, jotka eivät saa perustua yksinomaan tai kaavamaisesti vastapuolta tai rahoitusvälinettä koskevaan ulkopuoliseen luottoluokitukseen.
- (66) LLL 9 luvun 24 §:n mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 9 §:n 1 ja 2 momentissa tarkoitetuista luottoriskin arviointimenetelmistä.

MÄÄRÄYS (kohdat 67 – 73)

- (67) Luottoriskejä mitattaessa on otettava huomioon saamiin liittyvät erityispiirteet ja ehdot sekä saadut vakuudet, asiakkaan maksukyvyttömyyden todennäköisyys ja mahdolliset saamisten arvoon vaikuttavat muutokset markkinoilla.

- (68) Valvottavan on, riippumatta siitä, käyttääkö se sisäisiä malleja luottoriskien pääomavaateiden laskentaan, arvioitava ja seurattava luottosalkunsa laatua asiakkaan luottokelpoisuuden huomioivalla riskiluokitusjärjestelmällä.
- (69) Riskiluokitusjärjestelmässä tulee olla riittävästi luokkia erottelemaan sekä hoidettuihin luottoihin sisältyvät eritasoiset luottoriskit että ongelmaluottoihin liittyvät luottoriskit.
- (70) Riskiluokitusjärjestelmän tulee heijastaa luottoriskin muutoksia. Asiakkaan maksukyvyyn heikkenemisen tulee johtaa riskiluokan tarkasteluun ja luottojen perusteelliseen läpikäyntiin. Heikoimmat asiakkaat tulee sisällyttää aktiivisempaan seurantaan.
- (71) Vastuu luokituspäätöksen teosta on oltava luotonmyönnöstä riippumattomalla toiminnolla. Riippumattoman toiminnon on myös huolehdittava luokituksen oikeellisuuden säännönmukaisesta tarkastuksesta.
- (72) Valvottavalla on oltava tietojärjestelmät ja analyttiset menetelmät, jotka tuottavat ylimmälle ja toimivalle johdolle riittävästi luotettavaa, yksityiskohtaista ja ajantasaista tietoa luottosalkun rakenteen selvittämiseen ja keskittymien tunnistamiseen.
- (73) Valvottavalla on oltava käytössään luottoriskiluokitusprosessi luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitoikäisyydestä annetun EBAn antaman ohjeen luvun 4.2.3 kohtien (42–48) mukaisesti.

4.6 Luottoriskin rajoittaminen

- (74) LLL 9 luvun 10 §:n 3 momentin mukaan luottosaatavat on pidettävä riittävästi hajautettuina luottolaitoksen kohdemarkkinoiden ja luottolaitoksen hallituksen hyväksymän luotonantostrategian mukaisesti.
- (75) LLL 9 luvun 12 §:n mukaan luottolaitoksen on varauduttava riskien keskittymisestä aiheutuvan riskin toteutumiseen. Sillä on oltava mm. asiaa koskevat dokumentoidut toimintaperiaatteet ja menettelytavat.
- (76) LLL 9 luvun 24 §:n mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 10 §:ssä tarkoitettusta luotto- ja vastapuoliriskistä.

MÄÄRÄYS (kohdat 77 – 79)

- (77) Ylimmän johdon on varmistuttava siitä, että luotonmyöntö ja muu luottoriskiä aiheuttava toiminta valvottavassa on riittävän hajautettua. Riskien hajauttamiseksi tulee määritellä ne riskienhallinnan kannalta merkittävät saamiset tai saamisryhmät, joille on asetettava limiitit. Limiittejä tulee asettaa ainakin tuotteittain ja eri vastapuolilta, toimialoilta, mailta tai maaryhmiltä oleviin saamiin. Asetettujen limiittien käyttöastetta tulee seurata jatkuvasti.
- (78) Valvottavan tulee myös tunnistaa mahdolliset epäsuorat riskikeskittymät, joita voi syntyä tilanteissa, joissa eri liiketoiminta-alueiden tulokset reagoivat samansuuntaisesti ulkoisiin, lähinnä makrotaloudellisiin tekijöihin.
- (79) Mikäli jotkut riskikeskittymät ovat vaikeasti vältettävissä tai muutoin liiketoiminnan kannalta perusteltuja, niiden aiheuttama luottoriskin kasvu tulee ottaa huomioon hinnoittelussa ja määriteltäessä omien varojen riittävyyttä.

4.7 Luottoriskien jatkuva valvonta

4.7.1 Luottohallinta

- (80) LLL 9 luvun 10 §:n 3 momentin mukaan luottolaitoksen on hallinnoitava ja seurattava luottoriskejä sisältäviä varallisuus- ja velkaeriä jatkuvasti tehokkain järjestelmin.
- (81) LLL 9 luvun 24 §:n mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 10 §:ssä tarkoitettusta luotto- ja vastapuoliriskistä.

MÄÄRÄYS (kohdat 82 – 84)

- (82) Valvottavalla on oltava luotonmyönnöstä eriytetty toiminto, jonka avulla varmistetaan, että luotto on valmisteltu ja hyväksytty asianmukaisesti ja luottoa koskevat asiakirjat ovat kunnossa. Asiakirjoista on voitava todeta luoton historia, päätösprosessin vaiheet, valmisteluun ja päätöksentekoon osallistuneet henkilöt sekä luotonsaajan tai vastapuolen taloudellinen tilanne.
- (83) Luottohallinnan on täytettävä seuraavat vaatimukset:
- Sen pitää tuottaa täsmällistä ja oikea-aikaista tietoa asiakasvastuuyksikön ja toimivan johdon ohjausjärjestelmiin.
 - Sen on turvattava tehtävien riittävä eriyttäminen ja back office -toimintojen asianmukainen valvonta.
 - Sen on turvattava ylimmän johdon määrittelemien menettelytapojen sekä lakien ja viranomaisten määräysten noudattaminen.
- (84) Valvottavalla on oltava järjestelmä, joka estää luoton myöntämisen asiakkaalle, mikäli myöntö johtaisi kohdassa (77) mainittujen limiittien tai alalimiittien ylittämiseen.

4.7.2 Asiakasseuranta

- (85) LLL 9 luvun 10 §:n 3 momentin mukaan luottolaitoksella on oltava prosessit, joilla se tunnistaa ja hallitsee ongelmaluottoja sekä tekee niistä riittävät arvonalentumiskirjaukset ja tappiovaraukset.
- (86) LLL 9 luvun 24 §:n mukaan Finanssivalvonta voi antaa määräyksiä 10 §:ssä tarkoitettusta luotto- ja vastapuoliriskistä.

MÄÄRÄYS (kohdat 87 – 89)

- (87) Valvottavan on määriteltävä periaatteet, joiden mukaisesti asiakkaita ja vakuuksia seurataan. Periaatteista on käytävä ilmi ongelma-asiakkaiden mahdollisimman aikainen tunnistaminen ja menettelytavat eriasteisten ongelma-asiakkaiden käsittelyyn. Jos luotonmyönnössä käytetään erityisehtoja eli kovenanteja, valvottavalla on oltava prosessit, järjestelmät ja vastuuhenkilöt näiden käytön edellyttämään riittävän määräajoin tapahtuvaan seurantaan ja dokumentoitujen toimenpiteiden toteuttamiseen.
- (88) Tehdessään päätöstä toimiin tai lainanhoitojoustoihin ryhtymisestä valvottavan tulee ottaa huomioon velallisen taloudellinen tilanne ja sen senhetkinen kyky maksaa luotto takaisin.

- (89) Luottojen seurantaan, samoin kuin vakuuksien valvontaan, on nimettävä vastuuhenkilöt, joiden tulee huolehtia myös siitä, että sisäisten riskiluokitusten teosta vastaavat saavat välittömästi tiedon asiakkaan taloudellisessa tilanteessa tapahtuneista muutoksista sekä luokittelun päivittämiseen tarvitsemansa ajantasaiset tiedot.
- (90) EKP on maaliskuussa 2017 antanut ohjeistusta järjestämättömien saamisten käsittelystä (Ohjeet pankeille järjestämättömien saamisten käsittelystä ja ohjeiden liite (Addendum)).

OHJE (kohta 91)

- (91) Finanssivalvonta suositaa, että kaikki valvottavat noudattavat EKP:n kohdassa (90) mainittua ohjetta liitteineen.
- (92) EBA on antanut 12.5.2017 ohjeen luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä (EBA/GL/2017/06). (Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)
- (93) EBA-asetuksen (1093/2010) 16 artiklan 3 kohdan mukaisesti valvottavan on kaikin tavoin pyrittävä noudattamaan kohdassa (92) mainittua EBA:n ohjetta. Osa EBA:n ohjeesta on kuitenkin annettu tässä määräys- ja ohjekokoelmassa valvottavaa sitovana määräyksenä.
- (94) EBA on antanut 31.10.2018 Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan nojalla ohjeet järjestämättömien saamisten ja lainanhoitajousosaamisten käsittelystä (EBA/GL/2018/06). (Annettu 23.1.2020, voimaan 10.2.2020).
- (95) Kohdassa (94) mainittujen ohjeiden kohdan 189 mukaan toimivaltaisten viranomaisten olisi määritettävä yhteinen kynnysarvo riippumattoman arvioijan järjestämättömiin saamisiin käyttämien vakuuksien yksittäiselle arvostamiselle ja uudelleenarvostamiselle. Tätä kynnysarvoa olisi sovellettava kaikkiin viranomaisen oikeudenkäyttöalueella oleviin luottolaitoksiin, ja se olisi julkistettava. Järjestämättömät saamiset, jotka ovat alle tämän kynnysarvon, eivät tarvitse riippumatonta arviota. (Annettu 23.1.2020, voimaan 10.2.2020).

OHJE (kohdat 96-97)

- (96) Finanssivalvonta suositaa, että näiden määräysten ja ohjeiden soveltamisalaan kuuluvat yhteisöt noudattavat kohdassa (94) tarkoitettua EBA:n ohjetta, joka on saatavilla osoitteesta Finanssivalvonta.fi. (Annettu 23.1.2020, voimaan 10.2.2020).
- (97) Finanssivalvonta suositaa, että kohdassa (95) mainittuna kynnysarvona käytetään 300 000 euroa. (Annettu 23.1.2020, voimaan 10.2.2020).

5 Kumotut määräykset ja ohjeet

Nämä määräykset ja ohjeet kumoavat voimaan tullessaan seuraavan Finanssivalvonnan standardin:

- Rahoitustarkastuksen antama standardi 4.4a Luottoriskien hallinta

Nämä määräykset ja ohjeet kumoavat seuraavat Finanssivalvonnan määräykset ja ohjeet: *(Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021)*

- Finanssivalvonnan määräykset ja ohjeet 3/2017, Luottokelpoisuuden arviointi

6 Muutoshistoria

Näitä määräyksiä ja ohjeita on muutettu niiden voimaantulon jälkeen seuraavasti

Annettu 23.1.2020, voimaan 10.2.2020

- muutettu lukua 2.5
- täydennetty luvun 4.3.1 kohtaa 19 ja lisätty kohdat 28 ja 29, minkä johdosta luvun kohdat on numeroitu uudelleen
- lisätty lukuun 4.6.2 kohdat 90, 91, 92 ja 93

Muutokset liittyvät EBA:n 31.10.2018 julkaisemien ohjeiden järjestämättömien saamisten ja lainanhoitajousosaamisten käsittelystä lisäämiseen määräyksiin ja ohjeisiin. Lisäksi lisätään soveltuvin osin ja täydennyksin sekä tarpeellisin korjauksin ja päivityksin kirjeen ”Suomessa toimiville pankeille 31.3.2010: Pankkien pitkän aikavälin kannattavuuden ja asiakkaansuojan turvaaminen” ja Valvottavatiedotteen ”20/2010 - 8.6.2010: Valvottavatiedote henkilöasiakkaiden asuntorahoituksesta” sisällöt. Myös taloyhtiölainoihin liittyviä luotonmyöntökäytäntöjä tarkennetaan.

Annettu 20.10.2020, voimaan 30.6.2021

- määräysten ja ohjeiden 4/2018 nimi muutettu vastaamaan paremmin sisältöä: Luottoriskien hallinta ja luottokelpoisuuden arviointi rahoitussektorin valvottavissa
- luvussa 1.1 määriteltyä määräysten ja ohjeiden soveltamisalaa laajennettu luvun 4.1 osalta
- luvussa 1.2 olevaa ”valvottavan” määritelmää täsmennetty vastaamaan viittauksen osalta luvussa 1.1 määriteltyä määräysten ja ohjeiden päivitettyä soveltamisalaa
- lukuun 2.3 lisätty määräysten ja ohjeiden aihepiiriin liittyvä Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY.
- luvusta 2.5 poistettu EBA:n ohjeet luottokelpoisuuden arvioinnista (EBA/GL/2015/11), jotka kumotaan, kun uusia luotonantoa ja -valvontaa koskevia EBA:n ohjeita (EBA/GL/2020/06) aletaan soveltaa 30.6.2021. Uudet ohjeet on sisällytetty osaksi Finanssivalvonnan määräys- ja ohjekokoelmaa myös luvussa 4.1.
- luvussa 2.5 mainitut CEBS:n ohjeet Guidelines on the implementation of the revised large exposures regime on poistettu, koska ne on korvattu EBA:n ohjeilla asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 39 alakohdan mukaisista asiakaskokonaisuuksista
- luvussa 3 määriteltyjä määräysten ja ohjeiden tavoitteita täydennetty lisäämällä tavoitteeksi asianmukaiset menettelyt asiakkaiden luottokelpoisuuden arvioinnissa ja laajennettu määriteltyjen tavoitteiden kohderyhmää soveltuvin osin kaikkiin finanssilaitoksiin.
- luvussa 4.4.1 kohdassa (33) muutettu ”tulee huomioida” muotoon ”tulisi huomioida”

- poistettu luku 4.6.3 Stressitestit, koska siinä mainitut CEBS:n ohjeet on korvattu EBA:n ohjeilla laitosten stressitestauksesta (Guidelines on institutions' stress testing) (liitetty EBA:n määräys- ja ohjekokoelmaan 2/2019 Ohjeet stressitestauksesta).
- EBA:n ohjeiden nimeämistä ja numerointia on yhtenäistetty ja lisätyn luvun 4.1 johdosta koh-taviittauksia on päivitetty.