



Menettelytapavalvonta, Asiakkaansuoja

Luottolaitoksille

LUOTTOSUHTEESEEN JA VAKUUKSIIN LIITTYVIÄ KYSYMYKSIÄ

Johdanto

Finanssivalvonnan tietoon on tullut useita erilaisia tapauksia, joissa luottolaitos on asettanut luottokokonaisuuteen tehtäviin muutoksiin suostumisensa edellytykseksi sen, että asiakkaalle myönnetyn luoton kiinteää korkoa tai marginaalia korotetaan. Tällä kirjeellään Finanssivalvonta esittää näkemyksensä yleisimpiin esille tulleisiin tilanteisiin. Finanssivalvonta viittaa myös Finanssialan Keskusliitolle 17.8.2009, Dnro 12/299/2009, lähettämäänsä asuntolainan lyhennysvapaan myöntämistä koskevaan kirjeeseen (liitteenä), jossa esitetyt näkemykset ovat edelleen voimassa.

Tässä kirjeessä esitetyt näkemykset tulevat sovellettaviksi tilanteissa, joissa asiasta ei ole asiakkaan kanssa nimenomaisesti aiemmin toisin sovittu. Finanssivalvonta muistuttaa luottolaitoksia siitä, että asiakkaan kanssa sovitut, velan yleisistä ehdoista poikkeavat ehdot, tulee aina kirjata velkakirjaan tai sen liitteeseen vaikka asiakas ei olisi sitä nimenomaisesti vaatinutkaan. On myös huomattava, että vaatimus marginaalin tai muiden ehtojen muuttamisesta voi olla velallisen kannalta kohtuuton, jos velalliselle on luottoneuvotteluista, luoton markkinoinnista tai muuten voinut syntyä perusteltu käsitys siitä, että luottolaitos suostuu muutoksiin ilman, että korkoa tai marginaalia tai luoton muita ehtoja muutetaan.

Kiinteän koron tai korkomarginaalin korotus eräissä tilanteissa

Lyhennysvapaa

Finanssivalvonta on yllä mainitussa kirjeessään esittänyt näkemyksensä niistä tilanteista, joissa velallisen kannalta on kohtuutonta asettaa koron tai marginaalin korottaminen ehdoksi lyhennysvapaan myöntämiselle.

Finanssivalvonta muistuttaa, että lyhennysvapaan myöntämisellä voidaan auttaa velallista niissä tilanteissa, joissa lyhennysten maksaminen esim. sairauden, työttömyyden tai perhevapaan johdosta muodostuisi ylivoimaiseksi. Kuluttajansuojalain 7 luvun 13 §:ssä määritelty hyvä luotonantotapa edellyttää, että luotonantaja antaa kuluttajalle maksuviivästystilanteissa tietoa ja neuvoja maksuvaikkeuksien syntymisen tai syvenemisen estämiseksi ja maksukyvyttömyystilanteiden hoitamiseksi sekä suhtautuu vastuullisesti maksujärjestelyihin.

Menettelytapavalvonta, Asiakkaansuoja

Maksuohjelman muutos

Jos maksuohjelmaan tehdään velallisen aloitteesta olennaisia muutoksia, esim. pidennetään huomattavasti maksuaikaa, luotonantaja voi vaatia maksuohjelman muuttamisen yhteydessä muidenkin ehtojen muuttamista. Näissä tilanteissa joudutaan muutoksiin yleensä myös hankkimaan mahdollisen vierasvelkavakuuden antajan suostumus. Sen sijaan, jos maksuohjelmaan tehdään vain vähäisiä muutoksia, esim. siirretään eräpäivää vastaamaan velallisen uutta palkanmaksupäivää, muihin ehtoihin ei ole perusteltua tehdä muutoksia.

Luoton ylimääräinen lyhennys

Kuluttajansuojalain 7 luvun 27 §:n mukaan kuluttajalla on oikeus maksaa kuluttajaluotto tai sen osa ennen luoton erääntymistä. Velallinen voi siten halutessaan tehdä luottoonsa ylimääräisiä lyhennyksiä. Lyhennyksiin ei tarvita luottolaitoksen suostumusta. Lyhennysten tekemiselle ei siten voida myöskään asettaa luotonantajan taholta muita esim. korkomarginaalia koskevia edellytyksiä. Luottolaitoksen oikeudesta korvaukseen säädetään kuluttajansuojalaissa.

Viitekoron vaihto

Luoton marginaali heijastaa erityisesti asiakkaan luottolaitokselle aiheuttamaa luottoriskiä. Tämä riski ei muutu viitekoron vaihtamisen johdosta. Viitekoron vaihtaminen velallisen aloitteesta ei ole siten sinällään peruste korottaa korkomarginaalia. Luottolaitos ei ole toisaalta velvollinen suostumaan velallisen viitekoron vaihtoa koskevaan pyyntöön.

Vakuus

Vakuuden vaihtaminen ei ole peruste koron tai marginaalin muuttamiselle, tilanteessa, jossa

- luottosuhteeseen ei asiakkaan pyynnöstä tehdä mitään muutoksia,
- asiakkaan maksukyky ei ole heikentynyt niin, että luottolaitoksen riski olisi alkuperäisestä luotonantohetkestä kasvanut ja
- tilalle tarjottu vakuus on luottolaitoksen näkökulmasta objektiivisesti arvioiden vähintään yhtä hyvä kuin aikaisempi vakuus.

Lisäluotto/vakuus

Mikäli asiakas hakee pankilta lisäluottoa, lisäluottoon sovelletaan sen myöntöhetken mukaisia luotonmyöntökriteereitä ja hinnoittelua. Perusteita vanhan luoton koron tai marginaalin tai muiden ehtojen muutoksiin ei tässä yhteydessä ole. Lisäluottoa myönnettäessä ei voida myöskään lähtökohtaisesti edellyttää, että asiakkaan vanha luotto maksetaan pois. Jos taas asiakas päätyy ottamaan lisäluottoa toiselta luotonantajalta, luottolaitoksen tulee tarvittaessa selvittää asiakkaalle sen hallussa olevien vakuuksien jälkipanttausmahdollisuus.

Menettelytapavalvonta, Asiakkaansuoja

Kun vakuuden arvo objektiivisesti arvioiden ylittää merkittävästi jäljellä olevan saatavan, jolloin siis vakuus kattaa velan jäännöspääoman, korot, viivästyskorot sekä perintäkulut, tulee ns. ylivakuus palauttaa vakuuden antajalle, mikäli hän sitä pyytää ja vakuus on jaettavissa sopiviin osiin.

Luottojen yhdistäminen

Mikäli asiakkaan samalta luotonantajalta olevat useammat luotot yhdistetään joko asiakkaan tai luotonantajan aloitteesta esim. yhdeksi uudeksi luotoksi, jonka marginaali on korkeampi kuin yhdenkään aikaisemman luoton, luotonantajan tulee kertoa asiakkaalle, miten korkorasitus muuttuu verrattuna aikaisempaan tilanteeseen. Kuluttajansuojalain 7:13 §:n mukaan kuluttajalle tulee antaa ennen luottosopimuksen tekemistä riittävät ja selkeät selvitykset sen arvioimiseksi, soveltuuko uusi luotto kuluttajan tarpeisiin ja hänen taloudelliseen tilanteeseensa. Hyvän pankkitavan sääntöjen mukaan pankki ottaa liiketoiminnassaan huomioon asiakkaan edut.

Pankista riippumattomien syiden vaikutus velan kustannuksiin

Useisiin kuluttajiin sovellettaviin luottoasiakirjoihin sisältyy ehto, jonka mukaan velallisen on korvattava luottolaitokselle velkaan kohdistuva osuus kustannusten kasvamisesta tai tuottojen vähenemisestä, jotka aiheutuvat lainsäädännöstä tai viranomaisen päätöksestä. Ehdon sanamuodon voidaan sinällään nähdä mahdollistavan esim. pankkiverosta aiheutuvien kustannusten siirtämisen luottoasiakkaiden maksettavaksi. Ehto on Finanssivalvonnan näkemyksen mukaan kuitenkin tulkinnanvarainen. Kuluttajasopimusten tulkinnassa tulee ottaa huomioon kuluttajasopimuksia koskeva lainsäädäntö ja kuluttajasopimusten tulkinnassa noudatetut periaatteet, jolloin on ilmeistä, että ehdon voidaan esittää olevan kuluttajasuojalaissa tarkoitetulla tavalla kuluttajan kannalta kohtuuton

Finanssivalvonta pitää yksiselitteisenä sitä, että ehtoon ei voida vedota tilanteissa, joissa pankille aiheutuu kustannuksia yleisestä lainsäädännön muuttumisesta, kuten vakavaraisuussäännösten kiristymisestä.

Lisätietoja antaa toimistopäällikkö Timo Peltonen, puh. 010 831 5551 ja lakimies Ilse Lampela, puh. 010 831 5292.

FINANSSIVALVONTA



Erja Rautanen
osastopäällikkö



Ilse Lampela
lakimies

Liitteet
Tiedoksi

Finanssivalvonnan kirje Finanssialan Keskusliitolle 17.8.2009
Finanssialan Keskusliitto
Vakuutus- ja rahoitusneuvonta Fine
Kilpailu- ja kuluttajavirasto

17.8.2009

Dnro 12/299/2009

Julkinen

Finanssialan Keskusliitto
Bulevardi 28
00120 Helsinki

Asuntolainan lyhennysvapaan myöntäminen

Asuntolainaan myönnettävän lyhennysvapaasta neuvoteltaessa on sen edellytykseksi joissakin pankeissa viime aikoina Finanssivalvonnan saamien tietojen mukaan asetettu lainamarginaalin korottaminen. Tämä vaatimus on tullut eräissä tapauksissa velalliselle yllätyksenä.


Finanssivalvonta katsoo, että velallisen kannalta on kohtuutonta asettaa lainamarginaalin korottaminen ehdoksi asuntolainan lyhennysvapaan myöntämiselle seuraavissa tilanteissa:

- 1) Lyhennysvapaasta on sovittu lainasopimuksessa eikä sopimuksesta ilmene, että lyhennysvapaan myöntämisen yhteydessä tai sen myöntämisen jälkeen voidaan tarkistaa muita lainaehtoja.
- 2) Lyhennysvapaasta ei ole sovittu lainasopimuksessa, mutta lainasopimuksen tekoaikana lyhennysvapaata on markkinoitu siten, että velalliselle on perustellusti voinut muodostua sellainen käsitys, ettei lyhennysvapaan myöntämisen yhteydessä muuteta muita lainaehtoja. Finanssivalvonta kiinnittää tässä yhteydessä huomiota myös luottolaitos-toiminnasta annetun lain 125 §:ään, jonka mukaan markkinointia, joka ei sisällä asiakkaan taloudellisen turvallisuuden kannalta tarpeellista tietoa on aina pidettävä sopimattomana.
- 3) Lyhennysvapaasta ei ole sovittu lainasopimuksessa, mutta lainasopimusta tehtäessä velallisen on muuten annettu ymmärtää, ettei lyhennysvapaan myöntämisen yhteydessä muuteta muita lainaehtoja.

Finanssivalvonta pyytää Finanssialan Keskusliitto ry:tä saattamaan tässä kirjeessä esitetyt Finanssivalvonnan näkemykset lainamarginaalin korottamisesta lyhennysvapaan myöntämisen yhteydessä jäsenpankkiensa tietoon.

Pankkien menettelytapoihin kohdistuvan valvontansa yhteydessä Finanssivalvonta tulee jatkossa seuraamaan asuntolainan lyhennysvapaan myöntämisessä noudatettavia menettelyjä. Tässä yhteydessä kiinnitetään huomiota erityisesti luottojen markkinointiin, luotonmyöntämisprosessiin ja asiakkaalle annettaviin tietoihin.

FINANSSIVALVONTA


Jarmo Parkkonen
osastopäällikkö


Ilse Lampela
lakimies