

Ohjeet

EBA/GL/2018/06

31. lokakuuta 2018

Ohjeet

järjestämättömien saamisten ja
lainanhoitajoustopääomien käsittelystä

1. Noudattamista ja ilmoittamista koskevat velvoitteet

Näiden ohjeiden asema

1. Tämä asiakirja sisältää ohjeita, jotka on annettu asetuksen (EU) N:o 1093/2010¹ 16 artiklan nojalla. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan mukaan toimivaltaisten viranomaisten ja luottolaitosten on kaikin tavoin pyrittävä noudattamaan ohjeita.
2. Ohjeissa esitetään Euroopan pankkiviranomaisen näkemys Euroopan finanssivalvojen järjestelmässä toteutettavista asianmukaisista valvontakäytännöistä tai siitä, miten unionin lainsäädäntöä on sovellettava tietyllä alalla. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdassa määriteltyjen toimivaltaisten viranomaisten, joihin näitä ohjeita sovelletaan, tulisi noudattaa ohjeita sisällyttämällä ne soveltuvin osin valvontakäytäntöihinsä (esim. muuttamalla lainsäädäntöään tai valvontamenettelyjään). Tämä koskee myös ohjeita, jotka on suunnattu ensisijaisesti laitoksille.

Raportointivaatimukset

3. Asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan nojalla toimivaltaisten viranomaisten on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle viimeistään ([dd.mm.yyyy]), se, noudattavatko ne tai aikovatko ne noudattaa näitä ohjeita, sekä syyt niiden noudattamatta jättämiseen. Jos ilmoitusta ei toimiteta tähän määräaikaan mennessä, Euroopan pankkiviranomainen katsoo, etteivät toimivaltaiset viranomaiset noudata ohjeita. Ilmoitukset lähetetään Euroopan pankkiviranomaisen verkkosivustolla olevalla lomakkeella sähköpostitse osoitteeseen compliance@eba.europa.eu. Viitteeksi merkitään "EBA/GL/201x/xx". Ilmoituksen voi lähettää ainoastaan henkilö, jolla on asianmukaiset valtuudet ilmoittaa ohjeiden tai suositusten noudattamisesta toimivaltaisen viranomaisen puolesta. Myös ohjeiden noudattamisen osalta tehtävistä muutoksista on ilmoitettava Euroopan pankkiviranomaiselle.
4. Ilmoitukset julkaistaan Euroopan pankkiviranomaisen verkkosivustolla asetuksen (EU) N:o 1093/2010 16 artiklan 3 kohdan mukaisesti.

¹ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 1093/2010, annettu 24. marraskuuta 2010, Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta (EUVL L 331, 15.12.2010, s. 12).

2. Aihe, soveltamisala ja määritelmät

Aihe

5. Näissä ohjeissa määritellään luottolaitosten moitteettomat riskienhallintakäytännöt, joita sovelletaan järjestämättömiin saamisiin ja lainanhoitojoustosaamisiin sekä ulosmitattuihin omaisuuseriin.
6. Ohjeissa annetaan toimivaltaisille viranomaisille myös ohjeita luottolaitosten järjestämättömiä saamia ja lainanhoitojoustosaamia koskevien riskienhallintakäytäntöjen, linjausten, prosessien ja menettelyjen arviointiin osana valvojan arviointiprosessia (SREP).

Soveltamisala

7. Ohjeita sovelletaan direktiivin 2013/36/EU² 74 artiklan mukaisesti. Siinä edellytetään, että laitoksilla on oltava toimivat hallinnointi- ja ohjausjärjestelmät, jotka muodostuvat selkeästä organisaatorakenteesta, jossa vastuualueet on määritelty yksityiskohtaisesti, läpinäkyvästi ja johdonmukaisesti, tehokkaista menettelyistä sellaisten riskien tunnistamiseksi, hallitsemiseksi ja seuraamiseksi, joita niihin kohdistuu tai saattaa kohdistua, ja niistä raportoimiseksi, sekä riittävästä sisäisen valvonnan menetelmistä.
8. Toimivaltaisten viranomaisten tulisi varmistaa, että luottolaitokset noudattavat ohjeita yksilöllisesti, alakonsolidointiryhmän tasolla ja konsolidoidusti direktiivin 2013/36/EU 109 artiklan mukaisesti.
9. Ohjeiden kaikkia kohtia sovelletaan kaikkiin saamisiin, joihin sovelletaan komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014³ liitteessä V määriteltyjä järjestämättömien ja lainanhoitojoustosaamisten määritelmiä.
10. Sovellettaessa edellä mainittuja komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V tarkoitettuja järjestämättömien ja lainanhoitojoustosaamisten määritelmiä kaupankäyntisaamiset sisältävät asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 86 alakohdassa tarkoitetut kaupankäyntivarastoon liittyvät riskit.
11. Luottolaitosten, joiden järjestämättömien lainojen suhde on vähintään viisi prosenttia konsolidoituna, alakonsolidointiryhmän tai soolotasolla, tulisi soveltaa näiden ohjeiden 4 ja 5

² Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26. kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivien 2006/48/EY ja 2006/49/EY kumoamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338).

³ Komission täytäntöönpanoasetus (EU) N:o 680/2014, annettu 16. huhtikuuta 2014, Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 mukaisista laitosten vakavaraisuusvalvontaan liittyvää raportointia koskevista teknisistä täytäntöönpanostandardeista (EUVL L 191, 28.6.2014, s. 1).

kohtaa sellaisiin yhteisöihin, joiden järjestämättömien lainojen suhde ylittää asetetun kynnyksarvon.

12. Jos luottolaitosten järjestämättömien lainojen bruttomäärä on viiden prosentin tason alapuolella, mutta niillä on suuri tai olennainen osuus järjestämättömistä saamisista yksittäisessä salkussa tai yksittäisissä salkuissa, joiden järjestämättömät saamiset ovat keskittyneet tietyille maantieteelliselle alueelle, tietyille toimialalle tai asiakaskokonaisuuteen, toimivaltaiset viranomaiset voivat vaatia luottolaitoksia soveltamaan näiden salkkujen tasolla 4 ja 5 kohtaa.

13. Lisäksi toimivaltaiset viranomaiset voivat määrittää, että myös muiden luottolaitosten kuin 11 kohdassa tarkoitettujen laitosten tulisi myös soveltaa 4 ja 5 kohtaa. Toimivaltaisten viranomaisten tulisi vaatia näiden kohtien soveltamista, jos ne havaitsevat merkkejä omaisuuserien laadun heikkenemisestä. Toimivaltaisten viranomaisten tulisi ottaa huomioon seuraavat tekijät ja niiden välinen vuorovaikutus arvioidessaan 4 ja 5 kohdan sovellettavuutta:

- a) järjestämättömien saamisten määrän kasvu
- b) lainanhoitojoustosaamisten suuri määrä tai määrän kasvu
- c) ulosmitattujen omaisuuserien suuri määrä tai määrän kasvu
- d) alhainen arvonalennussuhde
- e) varhaisvaroitusindikaattorien rikkoutuminen
- f) korkea Teksas-suhde
- g) käsittelytoimien laatu ja asianmukaisuus.

14. Kaikkien luottolaitosten tulisi soveltaa 6–9 kohtaa.

15. Luottolaitosten tulisi soveltaa näitä ohjeita tavalla, joka on oikeassa suhteessa niiden kokoon ja sisäiseen organisaatioon sekä niiden toiminnan luonteeseen, laajuuteen ja monitahoisuuteen. Luottolaitokset voivat erityisesti noudattaa 4 ja 5 kohdan säännöksiä ottaen huomioon EPV:n hallintoa ja ohjausta koskevien ohjeiden I osaston 4 kohdan mukaiset suhteellisuusperusteet⁴. Lisäksi, jos toimivaltaiset viranomaiset luokittelevat luottolaitoksen valvojan arviointia (SREP) varten SREP-luokkaan 3 tai 4 (kuten todetaan SREP-arvioinnin yhteisiä menettelyjä ja menetelmiä koskevissa EPV:n ohjeissa⁵), ohjeita olisi sovellettava oikeasuhteisesti. Suhteellisuusperiaate näiden ohjeiden soveltamisessa koskee erityisesti luottolaitosten

⁴ Direktiivin 2013/36/EU mukaiset ohjeet hallinnosta ja ohjauksesta (EBA/GL/2017/11).

⁵ Kuvattu valvontaan liittyvän arvioinnin (SREP) yhteisiä menettelyjä ja menetelmiä koskevien ohjeiden (EBA/GL/2014/13) 2.1.1 kohdassa "Laitosten luokitus".

järjestämättömiä saamia koskevia strategioita tukevien toimintavalmiuteen ja hallintojärjestelyihin liittyvien veloitteiden yksinkertaistamista (5 kohta).

16.SREP-luokan 3 tai 4 järjestämättömiä saamia koskevan strategian valvojan arvioinnissa oikeasuhteisuus voidaan saada aikaan yhdenmukaistamalla arviointi SREP-toimintamallin kanssa. Siten varmistetaan riskiin perustuva lähestymistapa valvonnassa ja otetaan huomioon laitoksen systeeminen merkittävyys.

Kohderyhmät

17.Ohjeet on tarkoitettu asetuksen (EU) N:o 1093/2010 4 artiklan 2 kohdan i alakohdassa määritellyille toimivaltaisille viranomaisille. Ohjeet on tarkoitettu myös asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan 1 alakohdassa määritellyille luottolaitoksille.

Määritelmät

18.Ellei toisin ilmoiteta, näihin ohjeisiin sisältyvillä termeillä tarkoitetaan samaa kuin direktiivissä 2013/36/EU, asetuksessa (EU) N:o 575/2013⁶ ja komission täytäntöönpanoasetuksessa (EU) N:o 680/2014, sellaisena kuin ne ovat muutettuina ja voimassa, käytetyillä ja määritetyillä termeillä.

19.Lisäksi näissä ohjeissa käytetään seuraavia määritelmiä:

Tervehtymisjakso	Sellaisena kuin se on määritetty komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V olevassa 2 osan 231 kohdan b alakohdassa.
Käyttökate	Tulos ennen korkoja, veroja, poistoja ja kuoletuksia
Lainanhoitajousto	Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2013 liitteessä V tarkoitetut lainanhoitajoustopot
Lainanhoitajoustosaamiset	Saamiset, joihin on kohdistettu lainanhoitajoustotoimenpiteitä komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2013 liitteen V mukaisesti.
Ulosmitatut saamiset	Omaisuserät, jotka on saatu ottamalla vakuus omistukseen ja jotka pysyvät kirjattuna taseeseen. Ulosmitatut saamiset voidaan saada oikeusprosessien tai velallisen kanssa tehdyn kahdenvälisen sopimuksen kautta tai muiden velallisen ja luottolaitoksen välillä tehtävien vakuudensiirtojen myötä. Ulosmitatut saamiset voivat olla rahoitusvaroja tai muita kuin rahoitusvaroja. Ulosmitattuja saamia ovat kaikki

⁶ Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26. kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

	omistukseen saadut vakuudet riippumatta siitä, miten ne kirjanpidossa luokitellaan.
Kiinteä omaisuus	Asetuksen (EU) N:o 575/2013 208 artiklassa määritetty kiinteä omaisuus
Realisointikustannukset	Realisointikustannuksiin luetaan vakuuksien rahaksi muuttamisen ja myyntiprosessin yhteydessä aiheutuvat kulut, kuten <ul style="list-style-type: none"> a) kaikki sovellettavat oikeuskulut b) myyntikulut, verot ja muut menot c) mahdolliset ylimääräiset luottolaitoksen ylläpitokustannukset, jotka liittyvät vakuuksien haltuunottoon ja myyntiin d) rahaksi muuttamiseen saakka saatavilla olevat kassavirrat
Ylin hallintoelin	Direktiivin 2013/36/EU 3 artiklan 1 kohdan 7 ja 8 alakohdan määritelmän mukaisesti
Irtain omaisuus	Muu reaaliomaisuus kuin kiinteä omaisuus asetuksen (EU) N:o 575/2013 210 artiklan mukaisesti
Järjestämättömät saamiset	Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteen V mukaisesti järjestämättömiksi luokitellut saamiset
Järjestämättömät lainat	Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V määritellyt luotot ja ennakkomaksut, jotka luokitellaan järjestämättömiksi komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteen V mukaisesti
Järjestämättömien lainojen suhde	Järjestämättömien lainojen suhde lasketaan jakamalla järjestämättömien lainojen ja ennakkojen bruttomääräinen kirjanpitoarvo kaikkien lainojen ja ennakkojen bruttomääräisellä kirjanpitoarvolla järjestämättömiä saamisia koskevan määritelmän mukaisesti.
Järjestämättömiä saamisia koskeva kehys	Järjestämättömiin saamisiin liittyvät toimintaperiaatteet, prosessit, tarkastukset ja riskinhallintajärjestelmät
Salkku	Sellaisten saamisten ryhmä, joilla on samanlaiset luottoriskiominaisuudet
Koeaika	Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2013 liitteen V määritelmän mukaisesti
Riskinottohalujärjestelmä	Kaikki linjaukset, prosessit, kontrollit, järjestelyt ja vastaavat toiminnot, joiden avulla riskinottohalusta päätetään ja

	<p>tiedotetaan ja sitä seurataan. Järjestelmään kuuluu ilmoitettu riskinottohalu, riskilimitit sekä kuvaus riskitoleranssijärjestelmän toteutuksen ja seurannan valvonnasta vastaavien henkilöiden tehtävistä. Riskitoleranssijärjestelmässä tulisi tarkastella luottolaitoksen olennaisia riskejä sekä laitoksen mainetta tallettajien, sijoittajien ja asiakkaiden näkökulmasta. Riskinottohalujärjestelmä on pankin strategian mukainen.</p>
Teksas-suhde	<p>(Texas ratio): Teksas-suhde lasketaan jakamalla pankin järjestämättömien lainojen bruttoarvo sen oman pääoman ja luottotappiovarausten yhteenlasketulla arvolla. Järjestämättömät lainat (brutto) pääoman ja kertyneiden arvonalentumistappioiden bruttomääräinen kirjanpitoarvo.</p>

3. Täytäntöönpano

Soveltamispäivä

20. Näitä ohjeita sovelletaan 30. kesäkuuta 2019 alkaen.

21. Näiden ohjeiden ensimmäisen soveltamiskerran osalta luottolaitosten tulisi laskea järjestämättömien lainojen osuudet käyttäen viitepäivämäärää, joka on 31. joulukuuta 2018.

4. Järjestämättömiä saamisia koskeva strategia

22. Tässä luvussa esitetään järjestämättömiä saamisia koskevan strategian kehittämisen ja täytäntöönpanon keskeiset elementit. Luottolaitoksilla tulisi olla käytössä asianmukainen kehys, jolla havaitaan, mitataan, hallinnoidaan, seurataan ja vähennetään järjestämättömiä saamisia, myös käsittelytoimilla.

23. Kehittäessään ja toteuttaessaan järjestämättömiä saamisia koskevia strategioita luottolaitosten tulisi ottaa huomioon asianmukaiset kuluttajansuojaa koskevat näkökohdat ja vaatimukset ja varmistaa kuluttajien oikeudenmukainen kohtelu.

4.1 Järjestämättömiä saamisia koskevan strategian kehittäminen

24. Luottolaitosten tulisi laatia strategia, jossa asetetaan aikaan sidotut tavoitteet järjestämättömien saamisten vähentämiseksi sekä hahmotellaan realistinen mutta riittävän kunnianhimoinen vähentämisaikataulu (järjestämättömien saamisten vähentämistä koskevat tavoitteet). Järjestämättömiä saamisia koskevassa strategiassa tulisi esittää luottolaitoksen toimintamalli ja tavoitteet, jotka koskevat tehokasta hallinnointia, jotta voidaan maksimoida takaisinperityt määrät ja viime kädessä vähentää järjestämättömien saamiskantojen määrää selkeästi, uskottavasti ja toteuttamiskelpoisesti kussakin asiaankuuluvassa salkussa. Kehittäessään ja pannessaan täytäntöön järjestämättömiä saamisia koskevaa strategiaa vähittäissalkkujen osalta luottolaitosten tulisi ottaa huomioon kuluttajansuojaa koskevat

säännökset, kuten direktiivi 2014/17/EU⁷, direktiivi 2008/48/EY⁸ ja EPV:n ohjeet maksamattomista lainoista ja ulosmittauksesta⁹.

25. Seuraavien toimien tulisi olla järjestämättömiä saamisia koskevan strategian kehittämisen ja täytäntöönpanon perustana:

- a) toimintaympäristön ja ulkoisten olosuhteiden arviointi (ks. 4.2 kohta)
- b) järjestämättömiä saamisia koskevan strategian kehittäminen lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä (ks. 4.3 kohta)
- c) toimintasuunnitelman toteuttaminen (ks. 4.4 kohta)
- d) järjestämättömiä saamisia koskevan strategian sisällyttäminen kiinteästi luottolaitoksen hallintoprosesseihin, mukaan lukien säännöllinen arviointi ja riippumaton seuranta (ks. 4.5 kohta).

26. Kehittäessään järjestämättömiä saamisia koskevaa strategiaansa luottolaitosten tulisi myös ottaa huomioon käytännöt, joilla pyritään varmistamaan lainanottajien oikeudenmukainen kohtelu.

4.2 Toimintaympäristön arviointi

27. Ensimmäinen askel tarkoituksenmukaisen järjestämättömiä saamisia koskevan strategian laatimisessa ja toteuttamisessa on analyysi, jossa käydään läpi seuraavat elementit:

- a) sisäiset valmiudet hallita ja vähentää tehokkaasti järjestämättömiä saamisia
- b) ulkoiset olosuhteet ja toimintaympäristö
- c) järjestämättömiä saamisia koskevan strategian pääomavaikutukset.

4.2.1 Sisäiset valmiudet / itsearviointi

28. Luottolaitosten tulisi tehdä kattava itsearviointi todellisen tilanteen ja sellaisten sisäisten toimenpiteiden arvioimiseksi, jotka on toteutettava järjestämättömien saamisten hallintaan liittyvien mahdollisten sisäisten puutteiden korjaamiseksi.

29. Laitosten tulisi pyrkiä täysin ymmärtämään ja hahmottamaan seuraavat elementit:

⁷ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4. helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta (EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34).

⁸ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2008/48/EY, annettu 23. huhtikuuta 2008, kulutusluottosopimuksista ja neuvoston direktiivin 87/102/ETY kumoamisesta (EUVL L 133, 22.5.2008, s. 66).

⁹ Ohjeet maksamattomista lainoista ja ulosmittauksesta (EBA/GL/2015/12).

- a) niiden järjestämättömien saamisten mittakaava ja taustatekijät
- i. järjestämättömiä saamisia sisältävien salkkujen koko ja historia riittävän yksityiskohtaisesti, mikä edellyttää saamisten asianmukaista luokittelua, jota käsitellään tarkemmin luvussa 5.2.3
 - ii. järjestämättömien saamisten sisään- ja ulosvirtausten taustat, tarvittaessa salkkukohtaisesti
 - iii. mahdolliset muut korrelaatiot ja syy-seuraussuhteet.
- b) Luottolaitoksen aiempien järjestämättömiin saamisiin liittyvien toimien vaikutukset:
- i. toteutettujen toimien, ml. lainanhoitojoustojen tyypit ja luonne
 - ii. kyseisten toimien ja oheistekijöiden teho.
- c) Toiminnalliset valmiudet (prosessit, välineistö, tietojen laatu, tietojenkäsittely/automaatio, henkilöstö/asiantuntemus, päätöksenteko, sisäiset linjaukset ym. strategian toteuttamisedellytykset) prosessin eri vaiheissa, joita ovat esimerkiksi
- i. järjestämättömien saamisten aikainen havaitseminen/tunnistaminen
 - ii. lainanhoitojoustotoimet
 - iii. arvonalennukset ja luottotappiot
 - iv. vakuuksien arvostus
 - v. takaisinsaanti/oikeuskäsittely/ulosmittaus
 - vi. ulosmitattujen saamisten hallinta (tilanteen mukaan)
 - vii. järjestämättömien saamisten sekä niiden käsittelyn tuloksellisuuden raportointi ja seuranta.

30. Luottolaitosten tulisi suorittaa vähintään 29 kohdassa luetellut kohdat kattava vuosittainen itsearviointi vahvuuksistaan, merkittävistä puutteista sekä kehittämistarpeista voidakseen saavuttaa järjestämättömien saamisten vähentämistavoitteensa.

31. Itsearviointi tulisi kirjata sisäiseen raporttiin, joka jaetaan ylimmälle hallintoelimelle ja toimivaltaiselle viranomaiselle.

32. Luottolaitosten tulisi turvautua säännöllisesti laitoksen riskinhallinta- ja valvontayksikköjen tai ulkoisten asiantuntijoiden näkemyksiin toiminnallisista valmiuksistaan hallita järjestämättömiä saamisia.

4.2.2 Ulkoiset olosuhteet ja toimintaympäristö

33. Järjestämättömiä saamia koskevan strategian luominen ja vähentämistavoitteiden asettaminen edellyttää nykyisen toimintaympäristön ja olosuhteiden ymmärtämistä ja mahdollisten tulevien muutosten ennakkointia. Luottolaitosten tulisi seurata kehitystä tiiviisti ja päivittää järjestämättömiä saamia koskeva strategiansa aina tarvittaessa. Luottolaitosten tulisi järjestämättömiä saamia koskevaa strategiaa laatiessaan ottaa tarvittaessa huomioon seuraavat ulkoiset tekijät:

- a) Makrotaloustilanne, mukaan lukien kiinteistömarkkinoiden tai muiden relevanttien toimialojen dynamiikka, ottaen huomioon järjestämättömiä saamia sisältävien salkkujen toimialakeskittymät.
- b) Markkinaodotukset, jotka liittyvät hyväksyttäviin järjestämättömien saamisten tasoon ja arvonalennussuhteeseen, muun muassa luottoluokituslaitosten ja markkina-analyttikkojen näkemykset ja saatavilla oleva tutkimus, ottaen huomioon myös lainanottajien edut.
- c) Järjestämättömien saamisten sijoituskysyntä, mukaan lukien tiedot järjestämättömiä saamia sisältävien salkkujen myynnin kehitystrendeistä kansallisilla ja kansainvälisillä markkinoilla ja niiden dynamiikasta.
- d) Järjestämättömien saamisten hallintopalvelujen kypsyys ja erikoistuneiden hallinnoijien saatavuus ja kattavuus.
- e) Sääntely, lainsäädäntö ja oikeudenkäynteihin liittyvät näkökohdat. Luottolaitosten tulisi olla hyvin perillä järjestämättömiä saamia koskevista oikeustoimista, jotka koskevat erityyppisiä omaisuuseriä ja eri lainkäyttöalueita. Luottolaitosten tulisi erityisesti selvittää tällaisten oikeustoimien keskimääräinen kesto, keskimääräinen taloudellinen tulos, etuoikeusluokan vaikutus tulokseen, vakuustyyppin tai takauksen vaikutus, kuluttajansuojakysymysten merkitys oikeuden päätöksissä sekä oikeustoimien keskimääräiset kokonaiskustannukset. Luottolaitosten tulisi järjestämättömiä saamia koskevaa strategiaa laatiessaan ottaa huomioon myös kuluttajien suojaamiseen tarkoitetut oikeudelliset säännökset, erityisesti asuntoluottovastuiden osalta.
- f) Arvonalennusten ja järjestämättömien saamisten luottotappioiden kohtelu kansallisessa verotuksessa.

4.2.3 Järjestämättömiä saamia koskevan strategian pääomavaikutukset

34. Luottolaitosten tulisi voida laskea yksityiskohtainen arvio suunnitellun strategian vaikutuksista pääomaan, riskipainotettuihin saamiin, voittoon tai tappioon sekä arvonalentumiseen kunkin vähennystekijän osalta, ja niiden olisi arvioitava, onko pankki määrittänyt strategisen prosessin mahdollisten puutteiden korjaamiseksi erilaisissa taloudellisissa skenaarioissa.

Arviointikriteerit, taustalla olevat oletukset ja vaikutukset olisi mukautettava riskinottohalujärjestelmään sekä sisäisen pääoman riittävyyden arviointiprosessiin (ICAAP)¹⁰.

35. Luottolaitosten tulisi sisällyttää pääomasuunnitelmiinsa toimia, jotta käytettävissä olevan pääomatason avulla voidaan varmistaa järjestämättömien saamisten kestävä vähentäminen taseesta.

4.3 Järjestämättömiä saamia koskevan strategian kehittäminen

36. Järjestämättömiä saamia koskevan strategian tulisi vähimmillään sisältää järjestämättömiä saamia ja ulosmitattuja saamia koskevia aikaan sidottuja määrällisiä tavoitteita, joiden tukena on soveltuvin osin kattava toimintasuunnitelma. Strategian tulisi perustua itsearviointiin sekä analyysiin eri toteutusvaihtoehdoista. Järjestämättömiä saamia koskeva strategia ja toimintasuunnitelma tulisi hyväksyttävä ylimmällä hallintoelimellä, ja se tulisi tarkistaa vähintään vuosittain.

4.3.1 Toteutusvaihtoehdot

37. Luottolaitosten tulisi harkita erilaisten strategioiden ja vaihtoehtojen yhdistelmää järjestämättömiä saamia koskevassa strategiassaan lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin tavoitteiden saavuttamiseksi. Jotta järjestämättömiä saamia koskeva strategia voidaan toteuttaa onnistuneesti, luottolaitosten olisi otettava huomioon eri salkuille ja eri olosuhteissa ainakin seuraavat toteutusvaihtoehdot, joita voidaan käyttää yhdessä tai erikseen:

- a) Salkussa pito / lainanhoitojousto: Sopiva käsittelystrategia ja lainanhoitojoustovaihtoehdot. Salkussa pito on strategiana vahvasti sidoksissa luottolaitoksen toimintamalliin, lainanhoitojoustoja ja lainanottajien arviointia koskevaan asiantuntemukseen, toiminnalliseen järjestämättömien saamisten hallintakykyyn, käsittelypalvelujen ulkoistamiseen ja luottotappioiden kirjaamistapaan.
- b) Aktiivinen vähentäminen: Järjestämättömiä saamia voidaan vähentää joko myymällä, arvopaperistamalla tai kirjaamalla luottotappioksi sellaisia järjestämättömiä saamia, joista on tehty luottotappiovaraus ja joita ei pystytä enää perimään. Tämä vaihtoehto edellyttää asianmukaisia arvonalennuksia ja vakuusarvojen määrittämiä, laadukasta tietoa saamisista sekä järjestämättömiin saamiin kohdistuvaa sijoituskysyntää.
- c) Muutos saamisten tyypissä: Saamisten tyyppi muuttuu, kun ne ulosmitataan, velka vaihdetaan osakkeisiin tai muihin omaisuuseriin tai vakuudet realisoidaan.
- d) Oikeudelliset menettelyt: Mahdollisia menettelyjä ovat esimerkiksi maksukyvyttömyysmenettely ja sopiminen tuomioistuimen ulkopuolella.

¹⁰ Ks. ohjeet valvojan arviointiprosessia varten kerättävistä ICAAP- ja ILAP-tiedoista (EBA/GL/2016/10).

38. Luottolaitosten tulisi selvittää, millaisia keskipitkän ja pitkän aikavälin vaihtoehtoja niillä on sellaisten järjestämättömien saamisten vähentämiseen, joihin ei voida puuttua välittömästi, esimerkiksi jos sijoituskysyntää ei ole. Sijoituskysyntä voi muuttua keskipitkällä tai pitkällä aikavälillä. Toimintasuunnitelmissa saatetaan joutua ennakoimaan muutoksia. Järjestämättömiä saamisia koskevien tietojen laatua on esimerkiksi parannettava jo etukäteen, jos luottolaitos haluaa olla valmiina sijoituskysynnän kohentuessa.

39. Jos edellä luetellut toteutusvaihtoehdot eivät luottolaitoksen näkökulmasta vielä mahdollista järjestämättömien saamisten riittävää vähentämistä tietyissä salkuissa tai yksittäisten saamisten kohdalla keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä, ennakoitua ongelmia tulisi ottaa huomioon arvonlennuksissa hyvissä ajoin. Perimiskelvottomiksi katsotut lainat tulisi kirjata luottotappioksi hyvissä ajoin.

40. Luottolaitosten, joiden tavoitteena on osallistua monimutkaisiin prosesseihin, kuten järjestämättömien saamisten riskien siirtämistä ja arvopaperistamista koskeviin toimiin, tulisi analysoida riskejä perusteellisesti ja ottaa käyttöön asianmukaiset riskinhallintaprosessit¹¹.

4.3.2 Tavoitteet

41. Ennen lyhyen ja keskipitkän aikavälin tavoitteiden asettamista luottolaitosten tulisi laatia selkeä kuva siitä, minkä verran järjestämättömiä saamisia niiden on järkevää pitää pitkällä aikavälillä taseessaan kokonaisuutena ja salkkukohtaisesti. Luottolaitosten tulisi hyödyntää kansainvälisiä tai historiallisia vertailuarvoja määrittäessään, minkä verran järjestämättömiä saamisia niiden on kohtuullista pitää taseessaan pitkällä aikavälillä.

42. Luottolaitosten tulisi sisällyttää strategiaansa vähintään selkeästi määritetyt realistiset mutta kunnianhimoiset määrälliset tavoitteet. Myös ulosmitatut saamiset voi olla hyvä sisällyttää tavoitteisiin. Näiden tavoitteiden tulisi johtaa todelliseen järjestämättömien saamisten vähenemiseen sekä arvonlennukset huomioon ottaen että ilman arvonlennuksia, ainakin keskipitkällä aikavälillä. Makrotaloudellisen tilanteen odotettu kehitys voidaan ottaa huomioon tavoitteita asetettaessa (jos taustalla on vankkoja ulkopuolisia ennusteita), mutta tavoitteet eivät saisi perustua yksinomaan ennusteisiin.

43. Tavoitteet tulisi yksilöidä seuraavasti:

- a) eri ajanjaksot eli lyhyt aikaväli (esimerkiksi vuosi), keskipitkä aikaväli (esimerkiksi kolme vuotta) ja mahdollisesti pitkä aikaväli
- b) eri salkut (erilaiset vähittäisluotot kuten asuinkiinteistö-, kulutus- ja yrittäjäluotot, pienille ja keskisuurille yrityksille, yrityksille tai suuryrityksille myönnettyt lainat, liikekiinteistölainat jne.)

¹¹ Kuten direktiivin 2013/36/EU 82 artiklan 1 kohdassa edellytetään.

c) eri toteuttamisvaihtoehdot (vähennetäänkö järjestämättömiä saamia salkussa pidon ja perinnän kautta, ottamalla vakuudet haltuun, perimällä oikeustoimin, myymällä vai ulosmittaamalla).

44. Järjestämättömiä saamia koskeviin tavoitteisiin tulisi sisällyttää ainakin niiden ennakoitu kokonaismääräinen tai suhteellinen vähentämistavoite (sekä arvonalennukset huomioon ottaen että ilman arvonalennuksia) taseessa kokonaisuutena ja salkkukohtaisesti (tärkeimmät salkut). Jos ulosmittausten määrä on huomattava, luottolaitoksen tulisi laatia erillinen strategia ulosmittausta varten tai ainakin sisällyttää järjestämättömiä saamia koskevaan strategiaan ulosmitattujen saamisten vähentämistavoitteita.

45. Järjestämättömiä saamia koskevien tavoitteiden tulisi liittyä tarkemmin eriteltyihin toiminnallisiin tavoitteisiin. Muita seurantaindikaattoreita voidaan käyttää lisätavoitteina soveltuvin osin.

4.3.3 Toimintasuunnitelma

46. Luottolaitoksen järjestämättömiä saamia koskevaa strategiaa olisi tuettava toimintasuunnitelmalla, joka ylimmän hallintoelimen olisi määriteltävä, hyväksyttävä ja tarkastettava. Toimintasuunnitelmassa tulisi määritellä selkeästi, miten luottolaitos aikoo toteuttaa strategiaansa vähintäänkin 1–3 vuoden ajanjaksolla (riippuen tarvittavista toimista).

47. Järjestämättömiä saamia koskevassa toimintasuunnitelmassa tulisi olla ainakin seuraavat elementit:

- a) selkeät aikaan sidotut tavoitteet ja päämäärät
- b) toimet kunkin salkun kohdalla
- c) hallintojärjestelyt ja -rakenteet, mukaan lukien vastuunjako ja raportointimekanismit eri toimia ja tuloksia varten
- d) laatustandardit myönteisten tulosten varmistamiseksi
- e) henkilöstö- ja resurssivaatimukset
- f) teknisen infrastruktuurin kehittämistarpeet ja -suunnitelma
- g) strategian toteuttamisen budjettivaikutukset eriteltyinä ja konsolidoituina
- h) vuorovaikutus- ja viestintäsuunnitelma kanssakäymiseen sisäisten ja ulkoisten osapuolten kanssa (esim. myynnit, palvelut, tehokkuushankkeet jne.).

48. Toimintasuunnitelmassa tulisi antaa erityistä painoa sisäisille tekijöille, jotka voisivat haitata strategian toteutusta.

4.4 Toimintasuunnitelman toteutus

49.Järjestämättömiä saamisia koskevaa toimintasuunnitelmaa toteutettaessa tulisi turvata asianmukaisiin linjauksiin ja menettelyihin, selkeään vastuunjakoon ja hallintorakenteeseen, jossa on mahdollista vedota ylempiin auktoriteetteihin, ja toimintasuunnitelmassa on oltava laajamittaisia muutoksenhallintaprosesseja, jotta järjestämättömien saamisten käsittely voidaan sisällyttää avaintekijänä yrityskulttuuriin.

50.Luottolaitosten olisi ilmoitettava merkittävät poikkeamat suunnitelmasta ylimmälle hallintoelimelle ja toimivaltaiselle viranomaiselle hyvissä ajoin ja toteutettava asianmukaiset korjaavat toimenpiteet.

4.5 Strategian nivominen toimintaan

51.Järjestämättömiä saamisia koskevan strategian toteuttaminen edellyttää toimintaa useilla luottolaitoksen osastoilla. Se tulisi sisällyttää prosesseihin kaikilla organisaation tasoilla (ml. strateginen ja toiminnallinen taso). Tämä koskee myös direktiivin 2013/36/EU 76 artiklan 3 kohdassa määriteltyä riskikomiteaa.

52.Luottolaitosten on tärkeää kiinnittää erityistä huomiota siihen, että koko asiaankuuluva henkilöstö on perillä strategian pääelementeistä laitoksen yleisstrategian ja erityisesti direktiivin 2013/36/EU 76 artiklassa määritellyn riskistrategian kohdalla omaksutun linjan mukaisesti. Tämä on erityisen tärkeää, jos järjestämättömiä saamisia koskevan strategian toteuttaminen tuo laajamittaisia muutoksia liiketoimintamenettelyihin.

53.Luottolaitosten tulisi määritellä ja dokumentoida selkeästi järjestämättömiä saamisia koskevan strategian ja toimintasuunnitelman toteuttamiseen liittyvät roolit, vastuut ja muodolliset raportointiväylät.

54.Järjestämättömien saamisten käsittelyssä mukana olevat henkilöstö ja johto tarvitsevat selkeät henkilö- (tai ryhmä)kohtaiset tavoitteet ja kannustimet, jotta strategiassa ja toimintasuunnitelmassa sovitut tavoitteet voidaan saavuttaa. Palkka- ja palkkiopolitiikassa, urakehityksen tavoitteissa ja tuloksellisuuden seurantakehyksessä olisi otettava järjestämättömiä saamisia koskevat tavoitteet huomioon, jotta varmistetaan henkilöstön ja johdon täysimääräinen osallistuminen järjestämättömien saamisten vähentämiseen. Niissä olisi myös otettava huomioon kuluttajien oikeudenmukainen kohtelu. Lainan myöntämis- ja liiketoimintayksiköiden henkilöstön ja johtajien kannustinjärjestelmässä olisi otettava huomioon myös lainajärjestelystä saatava palaute ja luottolaitoksen saamisten laatu liiallisen riskinoton estämiseksi. Vähittäissaamisten osalta näitä palkka- ja palkkiokäytäntöjä tulisi kehittää noudattaen EPV:n ohjeita, jotka koskevat vähittäispankkituotteiden ja -palvelujen myyntiin ja tarjontaan liittyviä palkitsemisperiaatteita ja -käytäntöjä¹².

¹² Ohjeet vähittäispankkituotteiden ja -palvelujen myyntiin ja tarjontaan liittyvistä palkitsemisperiaateista ja -käytännöistä (EBA/GL/2016/06).

55. Kaikkien asiaankuuluvien järjestämättömiä saamisia koskevan strategian elementtien tulisi olla kiinteä osa liiketoimintasuunnitelmaa ja budjetointia, jossa on huomioitava toimintasuunnitelman toteuttamiskustannusten lisäksi se, että järjestämättömien saamisten käsittelystä voi aiheutua myös tappioita.

56. Järjestämättömiä lainoja koskeva strategia tulisi sisällyttää riskienhallintajärjestelmään. Tässä yhteydessä tulisi kiinnittää erityistä huomiota seuraaviin seikkoihin:

- a) ICAAP:¹³ Kaikkien asiaankuuluvien järjestämättömiä saamisia koskevan strategian elementtien tulisi olla kiinteästi mukana sisäisen pääoman riittävyyden arviointiprosessissa. Luottolaitosten odotetaan laativan laadulliset ja määrälliset arviot järjestämättömien saamisten ennakoidusta kehityksestä ja vaikutuksesta pääomasuunnitteluun normaalioloissa ja epäsuotuisissa oloissa.
- b) Riskinottohalujärjestelmä:¹⁴ Riskinottohalujärjestelmä ja järjestämättömiä saamisia koskeva strategia liittyvät läheisesti toisiinsa. Riskitoleranssijärjestelmässä tulisi olla selkeästi määritellyt ja ylimmän hallintoelimen hyväksymät mittarit ja rajat, jotka tukevat strategian pääelementtejä ja tavoitteita.
- c) Elvytysuunnitelma:¹⁵ Jos elvytysuunnitelmaan sisältyy järjestämättömiin saamisiin liittyviä indikaattoritasoja ja toimia, luottolaitosten tulisi varmistaa, että ne ovat järjestämättömiä saamisia koskevan strategian ja toimintasuunnitelman mukaisia.

57. Luottolaitosten tulisi varmistaa, että riskienhallinnasta vastaavat toiminnot seuraavat ja valvovat laadukkaasti järjestämättömiä saamisia koskevan strategian ja toimintasuunnitelman laadintaa ja toteutusta.

5. Järjestämättömien saamisten hallinnointi ja käsittelyn järjestäminen

¹³ Sellaisena kuin se on määritelty oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta 26. kesäkuuta 2013 annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin 2013/36/EU 108 artiklassa (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 338).

¹⁴ Sellaisina kuin ne on kuvattu finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän (FSB) laatimissa tehokkaan riskienhallinnan periaatteissa ("Principles for An Effective Risk Appetite Framework")

¹⁵ Kuten säädetään luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten elvytys- ja kriisinratkaisukehyksestä sekä neuvoston direktiivin 82/891/ETY, Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivien 2001/24/EY, 2002/47/EY, 2004/25/EY, 2005/56/EY, 2007/36/EY, 2011/35/EU, 2012/30/EU ja 2013/36/EU ja asetusten (EU) N:o 1093/2010 ja (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta 15. toukokuuta 2014 annetussa Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivissä 2014/59/EU (EUVL L 173, 12.6.2014, s. 190).

58. Järjestämättömiin saamisiin liittyviä ongelmia ei pystytä luottolaitoksissa ratkaisemaan tehokkaasti ja kestävästi ilman asianmukaista hallintorakennetta ja organisaatiota.

59. Tässä jaksossa käydään läpi järjestämättömien saamisten käsittelyn edellyttämää hallinnointia ja toimintaa pääpiirteissään. Siinä käsitellään ohjausta ja päätöksentekoa, toimintamallia sekä sisäistä valvontaa ja järjestämättömien saamisten seuranta.

60. Pannessaan täytäntöön järjestämättömien saamisten hallintaansa ja toimintaansa luottolaitosten tulisi ottaa huomioon asianmukaiset kuluttajansuojaa koskevat näkökohdat ja vaatimukset ja varmistettava kuluttajien oikeudenmukainen kohtelu.

5.1 Ohjaus ja päätöksenteko

61. Luottolaitoksen yleisen strategian ja sen toteuttamisen tulisi sisältää järjestämättömiä saamia koskeva strategia ja toimintasuunnitelma, jotka ylimmän hallintoelimen olisi laadittava, hyväksyttävä ja tarkastettava. Ylimmän hallintoelimen tulisi ennen kaikkea

- a) hyväksyä järjestämättömiä saamia koskeva strategia ja toimintasuunnitelma vuosittain ja arvioida sitä säännöllisesti yleisen riskistrategian mukaisesti
- b) valvoa strategian täytäntöönpanoa
- c) määrittää laadulliset ja määrälliset hallinnolliset tavoitteet ja kannustimet järjestämättömiä saamia koskevia järjestelytoimia varten
- d) seurattava neljännesvuosittain edistymistä järjestämättömiä saamia koskevassa strategiassa ja toimintasuunnitelmassa määriteltyihin tavoitteisiin nähden
- e) määritellä järjestämättömien saamisten käsittelylle soveltuvat hyväksyntäprosessit (suurten järjestämättömien saamisten kohdalla on syytä edellyttää ylimmän hallintoelimen hyväksyntää)
- f) hyväksyä järjestämättömiin saamisiin liittyvät linjaukset (myös liitteessä 4 luetellut) ja prosessit, tarkastaa ne vähintään vuosittain ja tehdä tarvittavat muutokset sekä varmistaa, että henkilöstö ymmärtää ne täysin
- g) varmistaa, että järjestämättömien saamisten hallintaprosesseihin sisältyy riittävä sisäinen valvonta etenkin luokitteluun, arvonalennuksiin, luottotappioihin, vakuuksien arvostukseen ja lainanhoitojoustojen kestävyteen liittyvässä toiminnassa
- h) huolehtia siitä, että sillä on riittävä tietämys, kokemus ja asiantuntemus järjestämättömien saamisten hallinnasta.

62. Ylimmän hallintoelimen ja toimivan johdon tulisi osoittaa tietty määrä valmiuksistaan ja varattava riittävästi aikaa direktiivin 2013/36/EU 76 artiklan mukaiseen käsittelyyn liittyviin

tehtäviin. Niiden on oltava oikeassa suhteessa riskeihin, joita järjestämättömiin saamisiin liittyy luottolaitoksessa. Luottolaitosten tulisi laatia ja dokumentoida selkeästi määritellyt, tehokkaat ja johdonmukaiset päätöksentekomenettelyt. Toisen puolustuslinjan asianmukainen osallistuminen tulisi varmistaa joka tilanteessa.

5.2 Järjestämättömiä saamia koskeva toimintamalli

5.2.1 Järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköt

63. Jotta voitaisiin vähentää riittävästi eturistiriitoja hallinnoitaessa järjestämättömiä saamia ja hyvin hyödyntää erikoistunutta järjestämättömien saamisten asiantuntemusta koko organisaatiossa, luottolaitosten tulisi perustaa erikoistuneita käsittely-yksiköitä, jotka toimivat erillään lainoja myöntävistä yksiköistä. Tehtävät tulisi eriyttää kauttaaltaan aina asiakassuhteista (esim. lainanhoitajaneuvottelut asiakkaiden kanssa) päätöksentekoprosessiin. Tässä yhteydessä luottolaitosten tulisi harkita järjestämättömien saamisten käsittelyyn erikoistuneiden päätöksentekuelinten (esim. komiteoiden) perustamista.

64. Jos päällekkäisyyksiä lainanmyöntämisprosessiin osallistuvien päätöksentekuelinten, johtajien tai asiantuntijoiden kanssa ei voida välttää, institutionaalisen kehyksen ja sisäisen valvonnan avulla tulisi varmistaa, että mahdollisia eturistiriitoja vähennetään riittävästi.

65. Luottolaitoksilla tulisi olla käytössään järjestelyt, joilla varmistetaan, että lainoja myöntävien yksiköiden ja käsittely-yksiköiden välillä annetaan säännöllistä palautetta.

66. Suunnitellessaan asianmukaista käsittely-yksikön rakennetta luottolaitosten tulisi ottaa huomioon tärkeimpien järjestämättömien saamisten salkkujen erityispiirteet, mukaan lukien vastuun tyyppi (vähittäisvastuut, pk-yritykset, yritykset) ja vakuuden tyyppi.

67. Luottolaitosten tulisi harkita automatisoitujen prosessien suunnittelua käsittely-yksiköille järjestämättömien vastuiden homogeenisten vähittäissalkkujen osalta. Järjestämättömien yrityslainojen salkkujen hoidossa luottolaitosten tulisi tarvittaessa ja järjestämättömien saamisten alakohtaisen keskittymisen perusteella ottaa huomioon asiakassuhteen hoito ja varmistaa käsittely-yksikön sektorikohtainen asiantuntemus. Ammatinharjoittajien ja mikroyritysten kohdalla on pyrittävä yhdistämään automatisoidut elementit ja asiakassuhteen hoitaminen.

68. Pienemmissä ja vähemmän monimutkaisissa luottolaitoksissa (esim. niissä, jotka luokitellaan SREP-luokkaan 3 tai 4), voidaan ottaa käyttöön erityisiä käsittelytoimintoja, jotka ovat oikeassa suhteessa niiden kokoon, luonteeseen, monitahoisuuteen ja riskiprofiiliin. Luottolaitosten tulisi varmistaa, että tällaisten toimintojen suunnittelulla estetään ja poistetaan eturistiriidat järjestämättömien saamisten hallinnassa.

69. Oikeasuhteisuuden vuoksi pienemmät ja vähemmän monimutkaiset luottolaitokset (esimerkiksi ne, jotka on luokiteltu SREP-luokkaan 3 tai 4) voivat järjestämättömien saamisten

käsittelyyn erikoistuneiden päätöksentekovelinten perustamisen sijasta täyttää tarvittavat vaatimukset nykyisissä luotto- tai riskikomiteoissaan, jos eturistiriitoja on vähennetty riittävästi.

5.2.2 Järjestämättömien saamisten käsittelyvaiheet

70. Järjestämättömiä saamia käsittelevien yksiköiden perustamisessa tulisi ottaa huomioon kaikki käsittelyvaiheet¹⁶, jotta voidaan varmistaa, että käsittely ja yhteydenpito lainanottajiin on suunnitelmallista kussakin käsittelyvaiheessa. Luottolaitosten tulisi perustaa erilaisia järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköitä järjestämättömien saamisten eri käsittelyvaiheita varten ja tarvittaessa myös eri salkkujen osalta. Jokaisella vaiheella tulisi olla selkeä painopiste ja saamia käsittelevän henkilöstön tulisi olla riittävän erikoistunutta.

71. Luottolaitosten tulisi ottaa huomioon seuraavat järjestämättömien saamisten käsittelyvaiheet ottaen huomioon myös tuotteiden erityispiirteet ja laiminlyötyjen maksujen luonne:

- a) Lyhyen aikaa (enintään 90 päivää) laiminlyödyt maksut:¹⁷ Tässä vaiheessa painopiste on yhteyden luomisessa lainanottajaan, jotta voidaan saada takaisinmaksuja jo varhaisessa vaiheessa ennen varsinaista perintävaihetta ja kerätä tietoa lainanottajan olosuhteista yksityiskohtaista analyysia varten (esim. taloudellinen tilanne, laina-asiakirjojen tila, vakuustilanne, yhteistyövalmius jne.). Saamisen ja vakuuden pohjalta lainanottajat voidaan jaotella kullekin parhaiten soveltuvan käsittelystrategian löytämiseksi. Tässä vaiheessa (tarvittaessa myös tämän alustavan jakson aikana) saatetaan myös turvautua lyhytaikaisiin lainanhoitajoihin, kun lainanottajan taloudellista tilannetta pyritään vakauttamaan ennen käsittelystrategian valintaa. Luottolaitoksen tulisi lisäksi tutkia mahdollisuuksia parantaa omaa asemaansa ja ottaa siinä huomioon kuluttajien oikeudet ja edut (esim. allekirjoittamalla uusia laina-asiakirjoja, huolehtimalla olemassa olevien vakuuksien julkivarmistuksesta, minimoimalla juoksevia kuluja ja ottamalla lisää vakuuksia mahdollisuuksien mukaan). Erityisiin laiminlyötyjen maksujen hallintaa koskeviin linjauksiin olisi sisällyttävä ohjeita yleisistä järjestämättömien saamisten käsittelymenettelyistä ja -vastuista, muun muassa luovutuskriteereistä.
- b) Pitkään laiminlyödyt maksut – lainanhoitajousto: Tässä vaiheessa toteutetaan ja vahvistetaan lainanhoitajoustojärjestelyt lainanottajien kanssa. Järjestelyihin ei pitäisi turvautua, ellei lainanottajan takaisinmaksukyvyyn arvioinnissa ole todettu, että uudelleenjärjestely on vartenotettava vaihtoehto takaisinmaksuun. Harkitessaan, onko uudelleenjärjestelyvaihtoehto toteuttamiskelpoinen, luottolaitosten olisi otettava huomioon direktiivin 2014/17/EU¹⁸ 28 artikla ja muut kuluttajansuojaa koskevat säännökset siltä osin kuin ne ovat sovellettavissa. Kasvaneen riskin vuoksi järjestelyä olisi seurattava vähintään

¹⁶ Myös saamiset, joita ei ole teknisesti luokiteltu järjestämättömiksi (esim. lyhyen aikaa laiminlyödyt lainat, lainanhoitajoustosaamiset tai ulosmitatut omaisuusarvot) käyvät läpi samat käsittelyvaiheet.

¹⁷ Todennäköisesti maksamatta jäävien saamisten monimutkaisuuden mukaan niitä voidaan käsitellä yhdessä lyhyen aikaa laiminlyötyjen saamisten kanssa tai uudelleenjärjestely-yksiköissä.

¹⁸ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4. helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta (EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34).

yhden vuoden ajan komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 mukaisesti, ennen kuin käsittely voidaan siirtää pois järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköstä, jos uusia järjestelemättömien saamisten triggereitä ei havaita.

- c) Likvidaatio/takaisinperintä/oikeuskäsittely/ulosmittaus: Tässä vaiheessa painopiste on lainanottajissa, joille ei pystytä luomaan toteutuskelpoista lainanhoitojoustoja joko lainanottajan taloudellisen tilanteen tai yhteistyökyvyttömyyden vuoksi. Tällaisessa tapauksessa luottolaitoksen tulisi analysoida eri likvidaatiomahdollisuuksien (oikeudessa ja tuomioistuimen ulkopuolella) kustannustehokkuutta ottaen huomioon myös lainanottajan edut. Valittu likvidaatioprosessi tulisi käynnistää nopeasti analyysin jälkeen, ja tässä tarvitaan oikeudellista ja konkurssiselvitysasiantuntemusta. Jos luottolaitos käyttää runsaasti ulkopuolisia asiantuntijoita, sen tulisi varmistaa likvidaatioprosessin tehokkuus ja vaikuttavuus sisäisten valvontamekanismien avulla. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää vanhoihin järjestämättömiin saamisiin. Likvidaatiomenettelyjä koskevat ohjeet tulisi sisällyttää erityisiin varojen takaisinsaantia koskeviin linjauksiin.

72. Ulosmitattujen (tai muiden järjestämättömistä saamisista peräisin olevien) omaisuuserien käsittely: Vakuuden haltuunotto aloitetaan tavallisesti uudelleen sen jälkeen, kun luottolaitoksen yritykset kerätä jäljellä olevat määrät ovat epäonnistuneet. Luottolaitoksella olisi oltava käytössä linjaus, jossa kuvataan ulosmitattujen saamisten takaisinperintäprosessi ja käsitellään uudelleenhaltuunoton vaiheet, vakuuden arvostuksen ja erityyppisten vakuuksien realisointi asianmukaisilla keinoilla.

5.2.3 Saamisten ryhmittely

73. EPV:n ohjeissa luottolaitosten luottoriskien hallintakäytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä¹⁹ kuvataan sellaisten saamisten ryhmittelyä, joilla on samat luottoriskiominaisuudet. Tulisi luoda homogeenisiä salkkuja, jotta voidaan laatia järjestämättömiin saamisiin erikoistuneita hoitomuotoja. Luottolaitosten olisi harkittava räätälöityjä prosesseja kutakin salkkua varten siten, että yksi asiantuntijaryhmä huolehtii yhdestä salkusta. Järjestämättömiä saamia sisältävät salkut olisi analysoitava perusteellisesti, minkä avulla saataisiin selkeästi määritettyjä lainanottajan alasalkkuja. Näitä analyysejä varten luottolaitosten olisi kehitettävä asianmukaiset hallinnan tietojärjestelmät ja taattava tietojen riittävän korkea laatu.

74. Liitteessä 1 on luettelo mahdollisista valintaperusteista, jotka koskevat järjestämättömien saamisten ryhmittelyä salkkuihin.

75. Järjestämättömiä yrityslainoja sisältäviä salkkuja varten käsittely-yksiköiden ryhmittely perustuu pääasiassa omaisuuseräluokkaan tai toimialaan (esim. liikekiinteistö, maankäyttö ja rakentaminen, kuljetusala, kauppa). Nämäkin salkut tulisi vielä jaotella ehdotetun

¹⁹ Ohjeet luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä (EBA/GL/2017/06).

uudelleenjärjestelystrategian ja taloudellisten vaikeuksien vakavuuden mukaan, jotta käsittelyllä on selkeä painopiste.

5.2.4 Henkilöresurssit

76. Luottolaitoksilla tulisi olla asianmukainen organisaatio suhteessa niiden liiketoimintamalliin ja riskeihin, myös järjestämättömistä saamisista aiheutuviin riskeihin. Siksi järjestämättömien saamisten käsittelyyn ja niihin liittyvien prosessien sisäiseen valvontaan odotetaan luottolaitoksissa kiinnitettävän resursseja ja johdon huomiota asianmukaisessa suhteessa ongelman vakavuuteen.

77. Hallinnan ja resurssien jakamista muiden toimintojen kanssa (esim. lainojen myöntäminen) olisi tarkasteltava huolellisesti ennen toteuttamista, jotta voidaan välttää eturistiriidat ja varmistaa riittävä erikoistuminen, kuten edellä on todettu.

78. Luottolaitosten tulisi 4.2.1 kohdassa tarkoitetun, sisäisten valmiuksien itsearvioinnin tulosten perusteella säännöllisesti arvioida uudelleen järjestämättömien lainojen käsittelystä vastaavien sisäisten ja ulkoisten resurssiensa asianmukaisuutta ja kapasiteettitarpeita. Koska käsittelytoimet voivat edellyttää huomattavasti resursseja, luottolaitosten tulisi harkita, onko asianmukaista käyttää käsittelyä varten määräaikaista työsopimuksia, sisäisiä/ulkoisia ulkoistamisjärjestelyjä tai yhteisyrityksiä. Lopullinen vastuu tällaisesta toiminnasta kuuluu kuitenkin edelleen luottolaitokselle. Jos ulkoistamista käytetään, luottolaitosten olisi varmistettava, että ulkoistaminen toteutetaan sovellettavan lainsäädännön tai sääntelyvaatimusten mukaisesti.

79. Luottolaitosten tulisi hankkia asianmukaista asiantuntemusta valitsemastaan järjestämättömien saamisten käsittelyssä noudatettavasta toimintamallista. Asiantuntemusta tarvitaan etenkin käsittely-yksiköissä ja sisäisissä valvontatoiminnoissa. Tämä on tehtävä hallituksen jäsenten ja keskeisistä toiminnoista vastaavien henkilöiden sopivuuden arviointia varten annettujen Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen ja EPV:n yhteisten ohjeiden²⁰ mukaisesti. Tärkeimpiin järjestämättömien saamisten käsittelytehtäviin tulisi palkata resursseja, joilla jo on erikoisosaamista ja kokemusta. Luottolaitosten tulisi ottaa käyttöön riittävää ja kohdennettua koulutusta järjestämättömistä saamisista, myös kuluttajansuojaa koskevaa koulutusta, ja laatia henkilöstön kehittämissuunnitelmia, jotta organisaatiossa jo toimivan henkilöstön asiantuntemusta saataisiin nopeasti kasvatettua.

80. Jos organisaation sisällä ei pystytä kehittämään tarvittavaa asiantuntemusta ja infrastruktuuria, järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköillä tulisi olla käytettävissään riippumattomia ulkopuolisia asiantuntijoita (kuten kiinteistöarvioijia, lainopillisia neuvonantajia, liiketoimintasuunnittelijoita ja toimialojen asiantuntijoita) tai hyvät yhteydet niihin

²⁰ EAMV:n ja EPV:n yhteiset ohjeet johdon jäsenten ja keskeisistä toiminnoista vastaavien henkilöiden sopivuuden arviointia varten direktiivin 2013/36/EU ja direktiivin 2014/65/EU mukaisesti (EBA/GL/2017/12).

järjestämättömien saamisten käsittelyn osiin, jotka on ulkoistettu erikoistuneille palveluntarjoajille.

81. Järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden suoritusten arviointia varten perustettava arviointijärjestelmä tulisi räätälöidä käsittely-yksiköiden tarpeisiin ja sen toteutuksessa tulisi nojautua yleiseen järjestämättömiä saamia koskevaan strategiaan ja toimintasuunnitelmaan. Arviointijärjestelmä tulisi suunnitella EPV:n moitteettomista palkitsemisjärjestelmistä annettujen ohjeiden²¹ ja direktiivin 2014/17/EU²² 7 artiklan säännösten sekä vähittäisvastuiden, vähittäispankkituotteiden ja -palvelujen myyntiin ja tarjoamiseen liittyvistä palkitsemisjärjestelmistä ja -käytännöistä annettujen EPV:n ohjeiden²³ mukaisesti. Arviointijärjestelmän tulisi pääasiassa liittyä luottolaitoksen järjestämättömiä saamia koskevien tavoitteiden määrällisiin tekijöihin, mutta siihen voi sisältyä myös laadullisia tekijöitä (saatujen taloudellisten analysointiin liittyvien teknisten valmiuksien taso, ehdotusten jäsentäminen, suositusten laatu tai rakenneuudistuksen läpikäyneiden tapausten seuranta sekä tehokkaat neuvottelutaidot). Järjestämättömien saamisten käsittely-yksikön henkilöstön suorituskykyä tulisi seurata ja mitata säännöllisesti näiden tavoitteiden perusteella tapauskohtaisesti tai ryhmän tasolla.

82. Hallituksen ja asiaankuuluvien johtajien suoritusten arvioinnissa tulisi ottaa huomioon järjestämättömiä saamia koskevassa strategiassa ja toimintasuunnitelmassa asetettuihin tavoitteisiin sidottuja indikaattoreita. Näille indikaattoreille yleisessä suoritusten arvioinnissa annettavan painoarvon tulisi olla suhteessa siihen, miten suuri ongelma järjestämättömät saamiset ovat luottolaitokselle.

83. Koska uusien järjestämättömien saamisten ehkäisemiseksi on tärkeää puuttua mahdollisiin ongelmiin tehokkaasti jo ennen laiminlyöntejä, henkilöstön vahvaa sitoutumista ennakkovaroitustilanteiden käsittelyyn tulisi tukea palkkauksessa ja kannustinjärjestelmässä.

5.2.5 Tekniset resurssit

84. Asianmukaisen teknisen infrastruktuurin kannalta on tärkeää, että kaikki järjestämättömiin saamiin liittyvä tieto on keskitetysti saatavissa vakaassa ja turvallisessa tietojärjestelmässä. Järjestämättömien saamisten käsittelyprosessi edellyttää kattavia ja ajantasaisia tietoja koko prosessin ajan.

85. Asianmukaisessa teknisessä infrastruktuurissa

²¹ Ohjeet direktiivin 2013/36/EU 74 artiklan 3 kohdassa ja 75 artiklan 2 kohdassa tarkoitetuista moitteettomista palkitsemisjärjestelmistä sekä asetuksen (EU) N:o 575/2013 450 artiklan mukaisista tiedonantovelvollisuuksista (EBA/GL/2015/22).

²² Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4. helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta (EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34).

²³ Ohjeet vähittäispankkituotteiden ja -palvelujen myyntiin ja tarjoamiseen liittyvistä palkka- ja palkkiopolitiikasta ja -käytännöistä (EBA/GL/2016/06).

- a) kaikki tarvittavat tiedot ja asiakirjat ovat helposti käsittely-yksiköiden saatavilla, mukaan lukien
- i. lainanottajia koskevat tiedot järjestämättömistä saamisista ja lyhyen aikaa laiminlyödyistä saamisista, sekä automaattiset ilmoitukset tilanteen muuttuessa
 - ii. lainanottajaan/asiakaskokonaisuuteen liittyvät tiedot saamisista, vakuuksista ja takauksista
 - iii. seuranta-/dokumentointitiedot, joiden tuottamiseen käytettävä tietotekniikka mahdollistaa lainanhoitojoustojen onnistumisen ja tehon seurannan
 - iv. tiedot kulloisestakin käsittelyvaiheesta ja kanssakäymisestä lainanottajan kanssa sekä yksityiskohtaiset tiedot sovituista lainanhoitojoustoista.
 - v. tiedot ulosmitatuista omaisuuseristä (tilanteen mukaan)
 - vi. seurantatiedot lainojen ja vakuuksien kassavirroista
 - vii. taustatietolähteet ja kattavat tausta-asiakirjat
 - viii. pääsy keskusluottorekistereihin, kiinteistörekistereihin ja muihin tarvittaviin ulkopuolisiin lähteisiin mahdollisuuksien mukaan.
- b) käsittely-yksiköt pystyvät tehokkaasti hoitamaan ja seuraamaan järjestämättömien saamisten käsittelyä, muun muassa
- i. koko käsittelyn kattavien automaattisten työkulkujen avulla
 - ii. automaattisen lainatilanteen seurantaprosessin avulla, jossa varmistetaan, että järjestämättömät ja lainanhoitojoustolliset saamiset havaitaan oikein
 - iii. sisäänrakennetun ennakkovaroitusjärjestelmän avulla
 - iv. automatisoimalla raportoinnin (käsittely-yksikön johdolle, ylimmälle hallintoelimelle ja muulle asiaankuuluvalla johdolle sekä sääntelyviranomaiselle) koko käsittelyajalta
 - v. käsittely-yksikön, alaryhmien ja asiantuntijoiden suoritusten arvioinnin tuella (jossa arvioidaan esimerkiksi tervehtymisastetta, tietoja lainojen uusimisesta, tarjottujen uudelleenjärjestelymahdollisuuksien tuloksellisuutta, maksujen keräämistä, tervehtymisasteiden kehitystä, lupauksen toteutumistasetta puhelinkeskuksesta jne.)
 - vi. salkkujen, niiden osien, ryhmien ja yksittäisten lainanottajien kehityksen seurannan kautta

- c) käsittely-yksiköillä on mahdollisuus laatia järjestämättömiin saamisiin tai lainanottajiin liittyviä määritelmiä, analyyseja ja mittauksia, mukaan lukien
- i. järjestämättömien saamisten havaitseminen ja arvonalentumisen mittaus
 - ii. järjestämättömien saamisten jaottelemisen asianmukaisesti ja lainanottajakohtaisten tulosten tallentaminen
 - iii. tukeminen lainanottajien henkilötietojen, taloudellisen tilanteen ja takaisinmaksukyvyyn arvioinnissa ainakin yksinkertaisissa tapauksissa
 - iv. lainanottajakohtainen i) nykyarvon laskenta sekä ii) mahdollisten uudelleenjärjestelyjen vaikutus pankin vakavaraisuusasemaan lainsäädännön pohjalta (esim. ulosmittausta tai maksukyvyttömyyttä koskeva lainsäädäntö)

86. Teknisen infrastruktuurin soveltuvuus ja tietojen laatu tulisi arvioida säännöllisesti riippumattomalla sisäisellä tai ulkoisella tarkastustoiminnolla.

5.3 Valvontaperiaatteet

87. Ylimmän hallintoelimen tulisi olla vastuussa sisäisen valvonnan riittävyyden ja tehokkuuden määrittämisestä ja seurannasta. Eryteisesti tulisi ottaa käyttöön tehokkaat ja toimivat sisäisen valvonnan menettelyt, jotta voidaan varmistaa, että käsittely on järjestämättömiä saamia koskevan strategian ja toimintasuunnitelman mukaista mutta myös luottolaitoksen yleisen liiketoimintastrategian ja riskinottohalun mukaista.

88. Sisäisen valvonnan toimintojen tulisi toimittaa ylimmälle hallintoelimelle säännöllisesti järjestämättömien saamisten hallintaa koskevia kirjallisia raportteja, joissa tuodaan esiin vakavia havaittuja puutteita. Näihin raporteihin tulisi sisältyä kunkin uuden havaitun vakavan puutteen osalta asiaan liittyvät riskit, vaikutusten arviointi, suositukset ja toteutettavat korjaavat toimenpiteet. Tarvittaessa sisäisten valvontatoimintojen päälliköiden tulisi päästä suoraan valvontatoiminnon ylimpään hallintoelimeen ja heidän tulisi voida raportoida sille suoraan, jotta tämä kiinnittäisi valvontatoiminnon huomion tai tilanteen mukaan varoittaisi tätä, kun tietyt kehityskulut vaikuttavat tai voivat vaikuttaa laitokseen. Tämä ei saisi estää sisäisen valvonnan päälliköiden raportointia myös tavanomaisissa raportointisuhteissa.

89. Ylimmän hallintoelimen tulisi noudattaa sisäisen valvonnan havaintoja nopeasti ja tehokkaasti ja vaadittava asianmukaisia korjaavia toimia. Olisi otettava käyttöön virallinen seurantamenettely, joka koskee havaintoja ja korjaavia toimenpiteitä.

90. Sisäiseen valvontaan tulisi kuulua kaikki kolme puolustuslinjaa, jotka ovat EPV:n sisäistä hallintoa koskevien ohjeiden mukaisia²⁴. Eri toiminnoilla tulisi olla selkeä ja dokumentoitu roolijako, jotta puutteilta ja päällekkäisyyksiltä vältytään. Toisen ja kolmannen linjan keskeisestä

²⁴ Direktiivin 2013/36/EU mukaiset ohjeet hallinnosta ja ohjauksesta (EBA/GL/2017/11).

toiminnasta, määritellyistä vähentämistoimista ja niiden etenemisestä tulisi raportoida säännöllisesti ylimmälle hallintoelimelle.

91.Valvontakehyksen täytäntöönpanossa suurempien ja monimutkaisempien luottolaitosten tulisi soveltaa kaikkia kolmea puolustuslinjaa; toisen puolustuslinjan ei tarvitse liittyä tiettyyn järjestämättömään saamiseen, ja luottoriskitoiminto (valvonta) voi huolehtia siitä.

92.Valvontakehyksen täytäntöönpanossa pienemmillä ja vähemmän monimutkaisilla (esim. SREP-luokkaan 3 tai 4 luokitelluilla) luottolaitoksilla ei välttämättä tarvitse olla kolmea täysimittaista puolustuslinjaa kutakin järjestämättömästä saamisesta varten, mutta niiden on varmistettava, että eturistiriitoja vähennetään riittävästi.

5.3.1 Ensimmäisen puolustuslinjan valvonta

93.Luottolaitosten tulisi varmistaa, että ensimmäinen puolustuslinja sisältyy toiminnallisten yksiköiden, lähinnä niiden järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden menettelyihin ja prosesseihin, jotka pääasiassa omistavat ja hallitsevat luottolaitoksen järjestämättömien saamisten käsittelyyn liittyviä riskejä.

94.Sen varmistamiseksi, että valvontamekanismit ovat riittäviä, luottolaitoksilla olisi oltava käytössä sisäiset linjaukset järjestämättömien saamisten käsittelystä. Ensimmäisen puolustuslinjan valvonnasta, myös linjausten sisällön sisällyttämisestä tietotekniisiin menettelyihin, vastaavat toiminnallisten yksiköiden esimiehet. Näiden ohjeiden liitteessä 4 vahvistetaan järjestämättömiin saamisiin liittyvien linjausten tärkeimmät elementit, jotka tulisi ottaa käyttöön luottolaitoksissa.

5.3.2 Toisen puolustuslinjan valvonta

95.Toisen puolustuslinjan toimintojen tarkoituksena on varmistaa jatkuvasti, että ensimmäinen puolustuslinja toimii tarkoituksenmukaisesti. Jotta toisen linjan toiminnot voivat hoitaa asianmukaisesti valvontatehtäviään, niiden on oltava hyvin riippumattomia liiketoiminnasta ja käsittely-yksiköistä ja niillä on oltava riittävät resurssit. Niillä olisi oltava riittävästi pätevää henkilöstöä. Henkilöstön pätevyyttä olisi arvioitava uudelleen jatkuvasti, ja henkilöstön olisi saatava koulutusta tarpeen mukaan.

96.Toinen puolustuslinja valvoo järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden riskinhallintatoimenpiteiden toteuttamista. Erityisesti tulisi keskittyä

- a) järjestämättömiin saamisiin liittyvien riskien seurantaan ja mittaamiseen mikrotasolla ja yhteenlaskettuna, mukaan lukien yhteys pääoman riittävyyteen niin sisäisillä kuin sääntelyinkin mittapuilla
- b) järjestämättömien saamisten toimintamallin onnistumisen seurantaan niin kokonaisuutena kuin yksittäisten elementtienkin kohdalla (esim. käsittely-yksiköiden johto/henkilöstö,

ulkoistamis-/palvelujärjestelyt, järjestämättömien saamisten vähentämistavoitteet ja ennakkovaroitusmekanismit)

- c) laadun varmistamiseen kattavasti järjestämättömien lainojen käsittelyssä, seurannassa/raportoinnissa (sisäisessä ja ulkoisessa), lainanhoitajoustoissa, arvonlennuksissa, vakuuksien arvostuksessa ja järjestämättömien saamisten raportoinnissa; tässä tehtävässä toisen puolustuslinjan toiminnolla tulisi olla riittävästi toimivaltaa, jotta se voi puuttua ennalta yksittäisiin käsittelyratkaisuihin
- d) arvioimaan, miten hyvin järjestämättömiin saamisiin liittyvissä prosesseissa noudatetaan sisäisiä linjauksia ja julkista ohjeistusta, etenkin järjestämättömien saamisten luokittelussa, arvonlennuksissa, vakuuksien arvostuksessa, lainanhoitajoustoissa ja ennakkovaroitusmekanismeissa.

97. Riskienhallinta- ja compliance-toiminnoilta tulisi lisäksi saada ohjausta järjestämättömiin saamisiin liittyvien linjausten ja menettelyjen suunnittelussa ja uudelleenarvioinnissa sekä kaikissa käsittely-yksiköissä tehtävissä valvonnoissa. Näiden toimintojen tulisi olla mukana suunnittelemassa ja arvioimassa linjaukset ennen niiden hyväksyttämistä ylimmällä hallintoelimellä.

5.3.3 Kolmannen puolustuslinjan valvonta

98. Kolmantena puolustuslinjana toimii yleensä riippumaton sisäinen tarkastus. Sillä tulisi olla riittävästi järjestämättömien saamisten käsittelyyn liittyvää asiantuntemusta, jotta se pystyy hoitamaan valvontatehtävänsä ja tarkastamaan säännöllisesti järjestämättömien saamisten käsittelyn tuloksellisuuden ja tehokkuuden (ml. ensimmäisen ja toisen puolustuslinjan valvonta).

99. Sisäisen tarkastuksen tulisi vähintäänkin tarkastaa säännöllisin väliajoin, että järjestämättömien saamisten käsittelyssä noudatetaan sisäisiä linjauksia (ks. liite 4) ja näitä ohjeita. Ajoittain tarkastuksia tulisi suorittaa ilman ennakkovaroitusta.

100. Valvonnan tiheyttä, laajuutta ja kohteita määritettäessä luottolaitosten tulisi ottaa huomioon järjestämättömien saamisten taso ja se, onko aiemmissa tarkastuksissa ilmennyt merkittäviä epäselvyyksiä tai heikkouksia.

101. Sisäisen tarkastuksen tulisi antaa ylimmälle hallintoelimelle suosituksia valvontatulosten pohjalta ja esittää parannusmahdollisuuksia.

5.4 Järjestämättömien saamisten ja niiden käsittelyn seuranta

102. Seurantajärjestelmien tulisi perustua järjestämättömiä saamia koskevassa strategiassa ja siihen liittyvässä toimintasuunnitelmassa hyväksytyihin tavoitteisiin, joiden pohjalta on laadittu käsittely-yksiköille omat toiminnalliset tavoitteet sekä palauteketjut luottoriskin hinnoittelua ja arvonlennuksia varten. Jotta ylin hallintoelin ja muu asiaankuuluva johto voivat

seurata edistystä, tavoitteiden seuranta varten tulisi kehittää keskeiset suorituskykyindikaattorit.

103. Luottolaitosten tulisi määritellä ja seurata järjestämättömiin saamisiin liittyviä keskeisiä suorituskykyindikaattoreita. Näihin keskeisiin suorituskykyindikaattoreihin pitäisi kuulua muun muassa seuraavat (ks. myös liite 2):

- a) yleiset järjestämättömien saamisten mittarit
- b) yhteydenpito asiakkaaseen ja maksujen kerääminen
- c) lainanhoitajustoimet
- d) likvidaatioimet
- e) muut (esim. järjestämättömiin saamisiin liittyvät voitot ja tappiot, ulosmitatut omaisuuserät, ulkoistaminen).

5.4.1 Yleiset järjestämättömien saamisten mittarit

104. Luottolaitosten tulisi seurata tarkasti sekä järjestämättömien saamisten että lainanhoitajoustosaamisten sekä ulosmitattujen omaisuuserien (tai muuten järjestämättömiin saamisiin liittyvien toimien kohteena olevien) ja lyhyen aikaa laiminlyötyjen saamisten suhteellista ja absoluuttista määrää taseessaan.

105. Luottolaitosten tulisi tarvittaessa harjoittaa tällaista valvontaa liiketoimen/lainanottajan tasolla, ja tarvittaessa salkun tai salkun osien tasolla ottaen huomioon sellaiset näkökohdat kuin liiketoiminta-alue, luotonsaajan segmentti, maantieteellinen alue, tuotteet, keskittymäriski, vakuuksien käyttö ja annetun vakuuden tyyppi ja velanhoitokyky.

106. Luottolaitosten tulisi seurata järjestämättömien saamisten arvonlennusten tasoa, jotta ylimmälle hallintoelimelle voidaan antaa kattavat tiedot niiden katesuhteesta. Analyysin olisi sisällettävä yhdistetyt tiedot sekä tiedot eri järjestämättömiä saamisia sisältävistä salkuista. Järjestämättömiä saamisia sisältävien salkkujen valinnassa olisi otettava huomioon sellaiset näkökohdat kuin saamisen tyyppi ja vakuudellisuus/vakuudettomuus, se, millaiset vakuudet/takaukset saamisella on, maantieteellinen alue, järjestämättömien saamisten luokituksesta kulunut aika, perintäaika, noudatetaanko going concern -periaatetta vai gone concern -periaatetta. Katesuhteen muutoksia tulisi myös seurata ja mahdollinen heikkeneminen selittää selkeästi.

107. Järjestämättömien lainojen suhdetta/määrää ja katesuhdetta kuvaavia indikaattoreita tulisi mahdollisuuksien mukaan pyrkiä vertaamaan muiden samankaltaisten laitosten tilanteeseen, jotta ylin hallintoelin saa selkeän kuvan kilpailutilanteesta ja mahdollisista yleisluonteisista puutteista.

108. Luottolaitosten tulisi myös seurata tappioihin varautumiseksi laadittua budjettia ja verrata sitä toteumaan, jotta ylin hallintoelin pystyy hahmottamaan mahdollisten merkittävien poikkeamien taustat.
109. Ylimmälle hallintoelimelle laadittavien säännöllisten raporttien tulisi sisältää keskeiset luvut järjestämättömien saamisten sisään- ja ulosvirtauksesta (saamisten muuttumisesta järjestämättömiksi tai terveiksi), järjestämättömistä lainanhoitojoustollisista saamisista, koeajalla olevista järjestämättömistä saamisista, terveistä lainanhoitojoustollisista saamisista sekä lyhyen aikaa (erääntyneenä enintään 90 päivää) laiminlyödyistä saamisista.
110. Luottolaitosten tulisi harkita, olisiko hyödyllistä ottaa käyttöön siirtymämatriiseja, joiden avulla voidaan tarkkailla saamisten siirtymistä terveistä järjestämättömiksi ja päinvastoin.
111. Luottolaitosten tulisi tehdä arvio siirtymistä ja terveiden lainojen laadusta kuukausittain, jotta salkun laadun heikkenemisen estämiseen tähtäävät toimet voidaan tarvittaessa priorisoida ja toimiin voidaan ryhtyä nopeasti. Siirtymämatriiseja voidaan tehdä lainatyypeittäin (asuntolainat, kulutusluotot, kiinteistölainat), liiketoimintayksiköittäin tai salkun muun jaotteluperiaatteen mukaan, jotta voidaan selvittää, liittyvätkö virtaukset johonkin tiettyyn lainaryhmään.
112. Luottolaitosten tulisi valvontatoiminnassaan käyttää sisäisiä tietoja (esim. sisäisistä pisteytysjärjestelmistä) ja ulkoisia tietoja (esim. luokituslaitoksista, luottolaitoksista, alakohtaisesta tutkimuksesta tai makrotaloudellisista indikaattoreista tietyillä maantieteellisillä alueilla), ja niiden olisi viitattava tiettyyn ajankohtaan tai havainnointijaksoon. Liitteessä 3 annetaan esimerkkejä tällaisista sisäisistä ja ulkoisista tiedoista.

5.4.2 Yhteydenpito asiakkaaseen ja maksujen perintä

113. Kun järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköt on perustettu, toimintaa tulisi mitata, jotta yksiköiden ja henkilöstön tehokkuutta voidaan verrata keskiarvoihin ja/tai normaaleihin vertailuindikaattoreihin. Jos tällaisia indikaattoreita ei ole tai niitä ei ole käytettävissä, keskeistä suorituskykyä olisi seurattava mittaamalla tosiasiallisia tuloksia luottolaitoksen järjestämättömiä saamisista koskevassa toimintasuunnitelmassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

5.4.3 Lainanhoitojoustotoimet

114. Luottolaitosten tulisi selvittää mahdollisuuksia lopettaa järjestämättömät saamiset tai vähentää vaikutusta lainanhoitojoustojen avulla. Lainanhoitojoustotoimien tuloksellisuutta ja tehokkuutta tulisi seurata. Kohdassa 7 määritetään lainanhoitojoustojen soveltamista koskevat vaatimukset.
115. Lainanhoitojouston päätavoitteena tulisi olla, että lainanottajan takaisinmaksutilanne palaa kestävästi terveeksi ottaen huomioon maksettava määrä ja minimoiden odotettavissa olevat tappiot. Näissä tavoitteissa olisi otettava huomioon, että on tärkeää varmistaa kuluttajien

oikeudenmukainen kohtelu ja mahdollisten kuluttajansuojavaatimusten noudattaminen. Luottolaitoksen tulisi valvoa lainanhoitojoustojen laatua varmistaakseen, että niitä ei käytetä lykkäämään arvonalennuksia tai perimiskelvottomuusarviointia. Seurannan tulisi koskea sekä terveiden että järjestämättömien saamisten lainanhoitojoustoja.

5.4.4 Likvidaatiotoimet

116. Vaikka joissakin tapauksissa kestävää uudelleenjärjestelyratkaisua ei olisi löydettävissä, luottolaitoksen odotetaan silti selvittävän kaikki järjestämättömät saamisensa. Ratkaisu voi edellyttää oikeustoimia, ulosmittausta, velan vaihtamista osakkeisiin tai muihin omaisuuseriin, luottojärjestelyn purkamista myynnillä, siirtoa omaisuudenhallintayhtiölle tai arvopaperistamista. Jos kiinteän omaisuuden ulosmittauksesta saatu hinta vaikuttaa kuluttajan velkamäärään, luottolaitosten olisi likvidaatiotoimenpiteestä ja seuraavista vaiheista päättäessään otettava huomioon soveltuvin osin direktiivin 2014/17/EU²⁵ 17 artiklan 5 kohdan säännökset.
117. Luottolaitoksen tulisi valvoa likvidaatiotoimia saadakseen tietoa strategiansa ja linjaustensa kehittämiseksi. Luottolaitosten tulisi valvoa luovutuksia ja toteutuneita myynti- tai siirtohintoja nettokirjanpitoarvoja vastaan.
118. Luottolaitosten tulisi seurata oikeustoimien ja ulosmittauksen kohteena olevia lainamääriä ja palautusasteiden kehitystä. Toimien onnistumista tulisi valvoa asetettuihin tavoitteisiin (kesto kuukausina/vuosina ja laitokselle aiheutuneet tappiot). Todellisten tappioiden seurannassa laitosten odotetaan laativan lainaryhmäkohtaisia historiallisia aikasarjoja tappioiden määrästä ja käyttävän niitä oletusten tukena arvonalentumisen arvioinnissa ja stressitestauksessa.
119. Jos lainajärjestely on vakuudellinen tai sillä on takaaja, luottolaitosten tulisi valvoa vakuuksien tai takuun rahaksi muuttamiseen kuluva aikaa. Luottolaitosten tulisi myös valvoa mahdolliseen pakkomyyntiin liittyvää arvonalennusta sekä kehitystä tietyillä markkinoilla (esim. kiinteistömarkkinat) saadakseen kuvan mahdollisista palautusasteista.
120. Seuraamalla palautusasteita ulosmittaustapauksissa ja muissa oikeustoimissa luottolaitokset pystyvät arvioimaan luotettavammin, tuottaako ulosmittauspäätös paremman tuloksen (nettonykyarvolla mitattuna) kuin lainanhoitojousto. Ulosmittaustapausten palautusastetietoja tulisi valvoa jatkuvasti, ja niiden pohjalta tulisi esittää mahdollisia parannuksia luottolaitoksen takaisinperintästrategiaan.
121. Luottolaitosten tulisi valvoa myös lähimenneisyydessä päättyneiden oikeudellisten menettelyjen keskimääräistä kestoja ja niissä palautuneita summia (perintäkustannukset huomioon ottaen).

²⁵ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4. helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta (EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34).

122. Luottolaitosten tulisi valvoa huolellisesti tapauksia, joissa velka vaihdetaan lainanottajan osakkeisiin tai muihin omaisuuseriin, ja tarkkailla ainakin erityyppisten omaisuuserien määriä ja kansallisten hallussapitorajoitusten noudattamista. Tällaisten uudelleenjärjestelyjen tukena tulisi olla asianmukainen liiketoimintasuunnitelma. Laitoksella tulisi olla hyväksyttäviin omaisuuseriin liittyvää asiantuntemusta, ja niiden arvo tulisi realistisesti pystyä saamaan takaisin markkinoilla lyhyellä tai keskipitkällä aikavälillä. Laitoksen tulisi myös varmistaa, että omaisuuserien arvostuksen suorittaa pätevä ja kokenut arviointiryhmä.

5.4.5 Muita seurannan kohteita

123. Luottolaitosten tulisi myös seurata järjestämättömien saamisten vaikutusta tuloslaskelmaan ja raportoida ylimmille hallintoelimille tilanteesta. Korvoja tarkasteltaessa tulisi tehdä ero toteutuneiden ja toteutumattomien maksujen välillä. Myös luottotappiovarausten ja niiden taustatekijöiden kehitystä tulisi tarkkailla.

124. Jos ulosmittaus on osa luottolaitoksen järjestämättömiä saamisia koskevaa strategiaa, sen tulisi seurata ulosmitattujen omaisuuserien määriä, vanhenemista, katesuhdetta ja virtoja eri salkuissa. Myös muita järjestämättömiin saamisiin liittyviä omaisuuseriä on hyvä seurata. Olennaiset omaisuuserätyypit on syytä eritellä seurannassa. Lisäksi tulisi seurata ulosmitattujen omaisuuserien tuottoa suhteessa ennalta määriteltyyn liiketoimintasuunnitelmaan, ja ylimmälle hallintoelimelle ja muulle asiaankuuluvalla johdolle tulisi tuottaa koosteraportteja.

6. Lainanhoitojousto

125. Luottolaitosten tulisi käyttää riskinhallinnassaan komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V esitettyjä lainanhoitojoustotoimenpiteiden ja laiminlyötyjen vastuiden määritelmiä. Lainanhoitojoustojen tavoitteena tulisi aina olla saamisen kestävä takaisinmaksu ottaen huomioon eräännytyn määrä ja minimoimalla odotetut tappiot. Päättyessään, mitkä vaiheet tai joustotoimenpiteet on toteutettava, luottolaitosten tulisi ottaa huomioon kuluttajien edut ja noudattaa kuluttajansuojavaatimuksia, mukaan lukien muun muassa direktiivin 2014/17/EU²⁶ 28 artiklassa ja EPV:n maksamattomista lainoista ja ulosmittauksesta annetuissa ohjeissa²⁷ annettuja vaatimuksia. Luottolaitosten tulisi seurata lainanhoitojoustojen tuloksellisuutta ja tehokkuutta.

²⁶ Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4. helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta (EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34).

²⁷ Ohjeet maksamattomista lainoista ja ulosmittauksesta (EBA/GL/2015/12).

126. Tässä jaksossa esitetään lainanhoitojoustosaamisten hallintoa ja toimintaa koskevat keskeiset elementit.

6.1 Lainanhoitojoustot ja niiden käyttökelpoisuus

127. Luottolaitosten tulisi harkita erilaisten lainanhoitojoustojen yhdistelmää, johon sisältyy sekä lyhyen että pitkän aikavälin ratkaisuja luottojärjestelyjen luonteen ja kypsyyden mukaisesti. Luottolaitosten tulisi ottaa huomioon liitteessä 5 oleva luettelo mahdollisista joustotoimenpiteistä.

128. Luottolaitosten pitäisi käyttää alle kaksivuotisia lainanhoitojoustoja (yksi vuosi hanke- ja liikekiinteistöjen rakentamisen rahoituksessa), jos näillä toimenpiteillä ei puututa jäljellä olevien maksamattomien lainojen selvittämiseen, paitsi jos kyseisiin toimenpiteisiin liittyy lainanhoitojoustoja, jotka kestävät yli kaksi vuotta.

129. Luottolaitosten tulisi harkita enintään kaksivuotista lainanhoitojoustoa (ja soveltuvin osin muita lainanhoitojoustotoimenpiteitä), jos seuraavat kaksi edellytystä täyttyvät:

- a) Lainanottajan tilapäinen maksukyvyttömyys johtuu jostakin tietystä selkeästä tapahtumasta. Tällaisesta tapahtumasta tulisi olla muodolliset todisteet. Joko luottolaitoksen tulisi saada selkeää kirjallista näyttöä siitä, että lainanottajan tulotaso palautuu täysin tai suureksi osaksi lyhyen ajan kuluessa, tai luottolaitoksen tulisi todeta, että pitkän aikavälin lainanhoitoratkaisu ei ollut mahdollinen joko lainanottajaan liittyvän tai yleisen taloudellisen epävarmuustilanteen vuoksi. Tätä varten annettavien todisteiden on oltava oikeassa suhteessa kyseisen luottojärjestelyn luonteeseen, erääntymisaikaan ja arvoon nähden.
- b) Lainanottaja on täyttänyt sopimusveloitteitaan ennen tapahtumaa.
- c) Lainanottaja osoittaa selvää yhteistyöhalukkuutta.

130. Lainanhoitojoustojen sopimusehdoissa tulisi aina varmistaa, että luottolaitoksella on oikeus muuttaa sovittuja lainanhoitojoustoja, jos lainanottajan tilanne paranee ja luottolaitoksen kannalta paremmat (parhaimmillaan kuitenkin alkuperäiset) ehdot tulevat taas mahdollisiksi. Tätä varten sopimuksessa on ilmoitettava täsmälliset muutokset, joita lainanhoitojoustoon sovelletaan, kun lainanottajan tilanne paranee. Luottolaitosten tulisi lisäksi harkita tiukkojen seuraamusten, kuten lisävakuuksien, sisällyttämistä sopimusehtoihin sellaisia tapauksia varten, joissa lainanottaja ei noudata lainanhoitojoustosopimusta.

6.1.1 Toteutuskelpoisuus

131. Luottolaitosten tulisi tehdä ero toteutuskelpoisiksi katsottavien lainanhoitojoustojen ja käyttökelvottomien toimenpiteiden välillä.

132. Luottolaitosten tulisi ottaa huomioon seuraavat tekijät arvioidessaan lainanhoitojoustojen toteutuskelpoisuutta:

- a) Laitos voi osoittaa (puolueettomasti todennettavissa olevan näytön avulla), että lainanottaja pystyy realistisesti selviytymään lainanhoitojoustoratkaisun maksuista, ts. täysi takaisinmaksu on odotettavissa.
- b) Ratkaisu kattaa aiemmat laiminlyönnit täysin tai suurimmaksi osaksi ja lainanottajan vastuumäärän odotetaan supistuvan merkittävästi keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä.
- c) Tilanteissa, joissa saman saamisen kohdalla on jo aiemmin myönnetty (lyhyt- tai pitkäaikaisia) lainanhoitojoustoja, luottolaitos varmistaa, että lisätarkastusten avulla voidaan taata uuden lainanhoitojouston täyttävän alla esitetyt toteutuskelpoisuuden edellytykset. Näihin tarkastuksiin tulisi kuulua ainakin se, että tällaisista tapauksista tulisi ilmoittaa etukäteen riskienhallintatoiminnolle. Lisäksi asianmukaiselta ylemmältä päätöksentekoeleimeltä tulisi saada nimenomainen hyväksyntä uudelle joustolle.
- d) Lyhyen aikavälin joustotoimenpiteitä sovelletaan väliaikaisesti, ja luottolaitos voi vahvistaa (puolueettomasti todennettavissa olevan näytön avulla), että lainanottaja on osoittanut kykenevänsä maksamaan takaisin alkuperäisen tai muun sovitun summan lyhennys- ja korkomaksuina siitä päivästä lukien, jona lyhyen aikavälin tilapäinen järjestely päättyy.
- e) Toimenpide ei johda siihen, että saman saamisen kohdalla olisi myönnetty useita peräkkäisiä lainanhoitojoustoja.

133. Toteutuskelpoisuuden arvioinnin tulisi siis perustua velallisen taloudelliseen tilanteeseen ja harkinnassa olevaan lainanhoitojousto. Luottolaitoksen tulisi arvioida lainanhoitojouston toteutuskelpoisuus ratkaisusta riippumatta. Eri lainanhoitojoustojen mahdollisuuksia ovat muun muassa sopimukseen sisällytetty mahdollisuus lainanhoitojousto, velkojan kanssa on käyty kahdenvälinen neuvottelu lainanhoitojoustosta tai jousto-ohjelmaa tarjotaan yleisesti kaikille velallisille tietyssä tilanteessa.

6.2 Hyvä lainanhoitojoustoprosessi

6.2.1 Lainanhoitojoustoja koskevat linjaukset

134. Luottolaitosten tulisi kehittää omat linjauksensa lainanhoitojoustoja varten. Linjauksessa olisi oltava ainakin seuraavat seikat:

- a) lainanhoitojouston myöntämistä koskevat prosessit ja menettelyt, mukaan lukien vastuut ja päätöksenteko
- b) kuvaus käytettävissä olevista joustotoimenpiteistä, mukaan lukien sopimukseen sisältyvät joustotoimenpiteet
- c) tiedot, joiden avulla arvioidaan lainanhoitojoustojen toteutuskelpoisuutta
- d) asiakirjat myönnettyistä lainanhoitojoustoista

e) lainanhoitojouston tehokkuuden ja tuloksellisuuden seurantaan tarkoitettu prosessi ja mittarit.

135. Luottolaitosten tulisi säännöllisesti tarkastella uudelleen lainanhoitojoustoja koskevia linjauksiaan ja vaihtoehtojaan eri lainanhoitojoustoja onnistumisen kollektiivisen seurannan sekä maksukyvyttömyystilassa olevien uusimisten ja niiden mahdollisten syiden analyysin perusteella.

6.2.2 Lainanhoitojoustotoimenpiteiden tehokkuus ja tuloksellisuus

136. Luottolaitoksen tulisi valvoa lainanhoitojoustoja laatua varmistaakseen, että niitä ei käytetä lykkäämään perimiskelvottomuusarviointia. Valvonnassa olisi käsiteltävä lainanhoitojoustoja, jotka liittyvät sekä järjestämättömiin että terveisiin saamisiin, ja siinä olisi tehtävä ero eli lainanhoitojoustoja ja salkkujen välille.

137. Luottolaitosten tulisi mitata lainanhoitojoustotoimenpiteiden myöntämisprosessin tuloksellisuutta ja seurattava päätöksentekoprosessin kestoa ja lainanhoitojoustoja määrää kaikissa myöntämisprosessin vaiheissa.

138. Luottolaitosten tulisi seurata myönnettyjen lainanhoitojoustoja tehokkuutta. Seurannassa olisi mitattava lainanhoitojoustoja onnistumisastetta, lainanottajan muutettujen sopimusvelvoitteiden täyttämistä ja saamisen tervehtymistä. Seuraavia mittareita olisi käytettävä salkkuittain ja lainanhoitojoustoja tyyppin mukaan:

a) Tervehtymisaste ja laiminlyöntien uusimisaste: Luottolaitosten tulisi analysoida tervehtymistä takautuvasti ja tarkkailla lainanhoitojoustosaamisten käyttäytymistä muutoksen jälkeen tervehtymisasteen määrittämistä varten. Tämä analyysi on tehtävä erikseen tervehtyneistä saamisista lainanhoitojoustoja kanssa ja ilman sitä.

b) Perintäaste: Luottolaitosten tulisi seurata lainanhoitojoustosaamisista perittyjä määriä.

c) Luottotappioiden kirjaaminen: jos lainanhoitojoustoja myöntäminen johtaa osittaiseen luottotappion kirjaamiseen, luottolaitosten olisi dokumentoitava ja seurattava näitä saamia suhteissa tappioihin varautumiseksi hyväksytyyn budjettiin. Perintäkelvottomasta lainasta kirjatun luottotappion nettonykyarvoa tulisi tarkkailla suhteessa tervehtymisasteeseen.

139. Lainanhoitojoustojaan liittyvät indikaattorit tulisi eritellä tarkoituksenmukaisesti, esimerkiksi laiminlyönnin tyyppin ja keston mukaan, saamistyyppin mukaan, onnistuneen perinnän todennäköisyyden mukaan, saamisen tai samaan lainanottajaan/asiakkaskokonaisuuteen liittyvien kokonaissaamisten arvon mukaan tai aiempien lainanhoitojoustojajärjestelyjen määrän mukaan

6.2.3 Lainanottajan takaisinmaksukyvyen arvioiminen

140. Luottolaitosten olisi ennen lainanhoitojouston myöntämistä arvioitava lainanottajan takaisinmaksukyky. Tähän olisi sisällyttävä asianmukainen arvio lainanottajan taloudellisesta tilanteesta, joka perustuu riittäviin tietoihin ja jossa otetaan huomioon kaikki tilanteeseen vaikuttavat tekijät, etenkin lainanottajan velanhoidokyky ja kokonaisvelkaantuneisuus sekä kiinteistön/hankkeen kehitys.

6.2.4 Vakioidut lainanhoitojoustoratkaisut ja päätöspuut

141. Luottolaitoksilla tulisi olla asianmukaiset linjaukset ja menettelyt, ja niiden tulisi tarjota lainanottajille useita kestäviä ja tehokkaita lainanhoitojoustoratkaisuja. Salkkujen jaottelu tulisi olla osa näitä linjauksia ja menettelyjä, sillä sen myötä luottolaitokset voivat ottaa käyttöön erilaisia lainanhoitojoustoja ja räätälöidä niitä lainasalkun eri osissa.

142. Laitosten tulisi harkita päätöspuiden ja standardisoitujen lainanhoitojoustojen kehittämistä sellaisia lainasalkkujen osia varten, joissa lainanottajien joukko on samankaltainen mutta saamiset yksinkertaisia. Päätöspuilla voidaan helpottaa asianmukaisten ja kestävien lainanhoitojoustostrategioiden määrittämistä ja käyttöönottoa johdonmukaisesti yksittäisille lainanottajaryhmille.

6.2.5 Käsittelytapojen vertailu

143. Soveltuvimman ja kestävimmän käsittelytavan valinnan eri tilanteissa oleville lainanottajille tulisi perustua nettonykyarvoon, ja siinä pitäisi ottaa huomioon kuluttajan oikeudenmukainen kohtelu, eli suunnitellun lainanhoitojouston nettonykyarvoa tulisi verrata ulosmittauksen ja muiden käytettävissä olevien likvidaatiomahdollisuuksien nettonykyarvoon. Laskentaparametrien, kuten oletetun likvidointiajan, diskonttokoron, pääomakustannusten vaikutuksen ja likvidointikustannusten, tulisi perustua konkreettisiin empiirisiin tietoihin.

6.2.6 Lainanhoitojouston välitavoitteet ja seuranta

144. Lainanhoitojoustosopimukseen ja muihin asiakirjoihin tulisi sisällyttää hyvin määritelty lainanottajan välitavoiteaikataulu. Siihen kootaan kaikki välitavoitteet, jotka lainanottajan pitää saavuttaa voidakseen maksaa laina takaisin sovittun ajan kuluessa. Välitavoitteiden tulisi olla uskottavia ja riittävän varovaisesti asetettuja, ja niissä tulisi aina ottaa huomioon lainanottajan taloudellisen tilanteen mahdollinen heikkeneminen. Lainanhoitojouston myöntämisestä vastaavan järjestämättömien lainojen käsittely-yksikön tulisi seurata lainanhoitojoustollisen lainanottajan suoriutumista ja sovittujen (väli)tavoitteiden noudattamista ainakin koeajan aikana.

7. Järjestämättömäksi saamiseksi kirjaaminen

145. Luottolaitosten olisi käytettävä riskinhallinnassaan komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V esitettyä järjestämättömien vastuiden määritelmää.

146. Tässä jaksossa esitellään hallintoon ja toimintaan liittyviä keskeisiä elementtejä, jotka liittyvät järjestämättömien saamisten kirjaamiseen.

7.1 Erääntyneenäoloaika

147. Luottolaitosten olisi kirjattava vastuut erääntyneiksi maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamista koskevien EPV:n ohjeiden 4 kohdan²⁸ ja erääntyneiden luottositoumusten olennaisuusrajaan annetun komission delegoidun asetuksen (EU) 2018/171 mukaisesti²⁹.

7.2 Maksamatta jäämisen todennäköisyys

148. Luottolaitosten olisi kirjattava saamiset todennäköisesti maksamatta jääviksi ja määritettävä maksamatta jäämisen todennäköisyyteen viittaavat merkit maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamisesta annettujen EPV:n ohjeiden 5 kohdan mukaisesti.

149. Luottolaitosten olisi seurattava lainanottajien maksukykyä. Yritysassiakkaiden osalta tämä tulisi arvioida vähintään vuosittain ja tärkeimpien säännöllisten raportointien yhteydessä luottolaitosten tulisi pitää yritysasiakkaiden taloudelliset tiedot ajan tasalla. Tietojen toimittamatta jättämisestä tai niiden toimittamista kohtuuttoman myöhään voidaan pitää merkinä asiakkaan luottokelpoisuuden kielteisestä kehityksestä. Muiden kuin yritysasiakkaiden osalta luottolaitosten olisi seurattava maksukykyä ja mahdollisia merkkejä taloudellisista vaikeuksista, joilla voi olla vaikutusta takaisinmaksukykyyn. Lainanottajia, joiden taloudellinen tilanne on todettu heikoksi (esim. tarkkailulistalla olevat tai luottoluokituksestaan heikot asiakkaat), olisi arvioitava tiheämmin olennaisuuden, ryhmän ja asiakkaan taloudellisen tilanteen mukaan. Lainanottajan takaisinmaksukykyä tulisi arvioida jatkuvasti myös bulletlainojen kohdalla, sillä niissä riski on suurempi kuin lainoissa, joihin sovelletaan tavallista lyhennystä, eikä jatkuva koronmaksu vielä takaa, että lainanottaja pystyy lopulta maksamaan lainan takaisin kertamaksuna eli että kyseessä on terve saaminen.

7.3 Lainanhoitojoustot ja tervehtyminen

7.3.1 Lainanhoitojousto

150. Lainanhoitojoustojen toteuttamiseksi luottolaitosten olisi voitava havaita mahdolliset tulevat taloudelliset vaikeudet ajoissa. Lainanottajan rahoitustilanteen arviointia ei siis tulisi rajoittaa sellaisiin saamisiin, joiden yhteydessä on havaittavissa selviä taloudellisia vaikeuksia.

²⁸ Ohjeet asetuksen (EU) N:o 575/2013 178 artiklan mukaisesta maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamisesta (EBA/GL/2016/07)

²⁹ Komission delegoitu asetus (EU) 2018/171, annettu 19. lokakuuta 2017, Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 täydentämisestä luottovelvoitteiden olennaisuusrajaan koskevien teknisten sääntelystandardien osalta (EUVL L 32, 6.2.2018, s. 1).

Taloudellisten vaikeuksien mahdollisuus tulisi ottaa huomioon myös sellaisten saamisten kohdalla, joiden yhteydessä lainanottajalla ei ole havaittavissa selviä taloudellisia vaikeuksia mutta markkinaolosuhteet ovat muuttuneet niin merkittävästi, että ne saattaisivat vaikuttaa takaisinmaksukykyyn. Tällaisia saamia ovat esimerkiksi sellaiset bullet-lainat, joissa takaisinmaksu riippuu kiinteistön myynnistä, ja valuuttalainat.

151. Lainanottajan taloudellisia vaikeuksia tulisi arvioida ainoastaan lainanottajan tilanteen pohjalta, eikä siinä pidä ottaa huomioon kolmansien osapuolten antamia vakuuksia tai takuita. Määrittäessään lainanottajan taloudellisia vaikeuksia komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteen V mukaisesti luottolaitosten olisi otettava huomioon ainakin seuraavat kumottavissa olevat olosuhteet:

- a) eräänntymisestä tulee kuluneeksi yli 30 päivää sopimusehtojen muuttamista tai uudelleenjärjestelyä edeltävien kolmen kuukauden aikana
- b) maksukyvyttömyyden todennäköisyys (PD) laitoksen sisäisessä luokituksessa kasvaa sopimusehtojen muuttamista tai uudelleenjärjestelyä edeltävien kolmen kuukauden aikana
- c) velallinen/lainajärjestely on tarkkailulistalla sopimusehtojen muuttamista tai uudelleenjärjestelyä edeltävien kolmen kuukauden aikana.

152. Saamista ei tulisi katsoa lainanhoitojoustolliseksi, jos velalliselle tehdään myönnytyksiä ilman, että tällä olisi taloudellisia vaikeuksia. Luottolaitosten tulisi tehdä yksityiskohtaisen taloudellisen arvioinnin perusteella ero lainanhoitojoustojen (eli taloudellisissa vaikeuksissa oleville velallisille tehtyjen myönnytysten) ja muiden uudelleenneuvottelujen tai lainan uusimisten välillä komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteen V mukaisesti.

153. Uusien ehtojen, kuten sellaisen uuden korkoprosentin myöntämistä, joka on edullisempi kuin samaan riskiprofiiliin kuuluvat lainanottajat voisivat saada, voidaan pitää myönnytyksenä, kun luottolaitos katsoo, että syy uuteen prosenttiin ovat lainanottajan taloudelliset vaikeudet. Markkinoilla käytössä olevia ehtoja edullisempia uusia ehtoja ei pitäisi katsoa edellytykseksi myönnytykselle eikä siten lainanhoitojoustoksi. Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteen V mukaisesti, kun lainanottaja on taloudellisissa vaikeuksissa, muutos ehtoihin, jotka samanlaiseen riskiprofiiliin kuuluvat lainanottajat voisivat saada luottolaitokselta, olisi katsottava myönnytykseksi, myös silloin, kun lainanottajat ovat luottolaitosten tarjoamissa julkisissa lainanhoitojoustojärjestelyissä.

154. Lainanottajat voivat pyytää muutoksia lainojensa sopimusehtoihin ilman, että heillä on vaikeuksia täyttää rahoitussitoumuksensa. Luottolaitosten tulisi arvioida lainanottajan taloudellinen tilanne, jos tällaiset sopimusehtojen muutokset vaikuttavat maksukykyyn.

7.3.2 Lainanhoitojoustosaamisten luokitteleminen järjestämättömiksi

155. Myönnettäessä lainanhoitojoustoja terveiden saamisten hoitamiseksi luottolaitosten olisi arvioitava, onko saaminen luokiteltava kyseisten toimenpiteiden vuoksi järjestämättömäksi.

Kun lainanhoitojoustoja myönnetään järjestämättömille saamisille, niiden järjestämättömyys ei korjaudu, vaan ne tulisi edelleen katsoa järjestämättömiksi ainakin vuoden ajan lainanhoitojoustojen myöntämisestä, kuten komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V ja 7.3.3 kohdassa määritetään.

156. Kun arvioidaan, onko lainanhoitojoustosaamiset luokiteltava järjestämättömiksi, luottolaitosten on arvioitava, täyttävätkö saamiset seuraavat ehdot:

- a) Joko alkuperäinen tai myöhempi maksusuunnitelma ei ole asianmukainen, vaan sitä on toistuvasti jätetty noudattamatta tai sitä on jouduttu muuttamaan laiminlyöntien välttämiseksi tai sen pohjana olevan odotukset eivät vastaa makrotaloudellisia ennusteita tai realistisia oletuksia velallisen takaisinmaksukyvyistä tai -halukkuudesta.
- b) Sopimusehdoissa lykätään säännöllisiä maksueriä, mikä vaikeuttaa arviointia ja luokittelua (esim. pääoman maksuaikaa pidennetty yli kahdella vuodella).
- c) Taseesta pois siirretyt summat ovat suurempia kuin kertyneet luottotappiot muista järjestämättömistä saamisista, joilla on samanlainen riskiprofiili.

7.3.3 Uudelleenluokittelu pois järjestämättömien saamisten luokasta

157. Luottolaitosten olisi luokiteltava järjestämättömät saamiset, myös lainanhoitojoustosaamiset, uudelleen terveiksi komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteen V mukaisesti. Laitosten olisi analysoitava velallisen taloudellinen tilanne vahvistaakseen, että lainavelvoitteiden maksukyvyistä ei ole aihetta huoleen.

158. Luottolaitosten järjestämättömien lainanhoitojoustosaamisten uudelleenluokittelua koskevissa linjauksissa olisi täsmennettävä käytännöt, joilla hälvennetään huolet lainanottajan kyvystä noudattaa komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V vahvistettuja lainanhoitojoustojen jälkeisiä ehtoja. Näissä linjauksissa olisi vahvistettava kriteerit, jotka koskevat vähintään vuoden tervehtymisjakson aikana suoritettuja maksuja ja lainanottajan kykyä noudattaa lainanhoitojoustojen jälkeisiä ehtoja (mikäli lainan takaisinmaksu kokonaan on todennäköinen) turvautumatta vakuuden realisointiin osoittamalla pystyvänsä maksamaan ainakin merkittävän osan pääomasta. Näissä linjauksissa olisi edellytettävä sekä lyhennys- että korkomaksuja.

159. Jos velallisella on lisäksi luottolaitokselle muita velkoja, jotka eivät ole lainanhoitojoustollisia, laitoksen tulisi ottaa huomioon myös näiden velkojen vaikutukset ja tulokset arvioidessaan lainanottajan kykyä noudattaa lainanhoitojoustojen jälkeisiä ehtoja. Laiminlyöntien huomioon ottaminen ei vaikuta järjestämättömäksi luokitteluun komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2015/1278 liitteen V mukaisesti, ja ainoastaan lainanhoitojoustollisia saamia olisi pidettävä lainanhoitojoustosaamisina.

160. Takaisinmaksuaikaa pidentävien sopimusehtojen, kuten pääoman maksuajan pidennysten, tulisi johtaa lainanhoitojoustosaamisen pysymiseen järjestämättömänä siihen saakka, kunnes

komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteen V vaatimukset täyttyvät. Vaikka vuoden tervehtymisjakso olisi ohi, saamista ei automaattisesti kirjata terveeksi, ellei vuoden kuluessa ole suoritettu säännöllisiä maksuja, ja maksamatta jäämisen todennäköisyydestä on tehty arvio, jossa ei ole merkkejä todennäköisestä maksamatta jäämisestä.

7.3.4 Terveet ja erääntyneet lainanhoitojoustosaamiset

161. Kun lainanhoitojoustosaaminen on luokiteltu terveeksi – joko siksi, että edellytykset järjestämättömien luokasta poistamiselle täyttyvät, tai siksi, että lainanhoitojoustot eivät alun perinkään johtaneet saamisen luokitteluun järjestämättömäksi – se pysyy lainanhoitojoustollisena, kunnes kaikki komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V olevan 256 kohdan ne ehdot täyttyvät, joiden perusteella saamista ei enää luokitella lainanhoitojoustolliseksi.

162. Luottolaitosten lainanhoitojoustosaamisten tunnistamista koskevista linjauksissa tulisi määrittää, miten käytännössä poistetaan huolet velallisen taloudellisista vaikeuksista. Laitoksen linjauksissa tulisi edellyttää, että lainanottajan säännöllisillä maksuilla tulee olla katettu kaikki aiemmin erääntyneet tai myönnytyshetkellä taseesta pois kirjatut maksut (sekä lyhennys- että korkomaksut) tai että lainanottaja pystyy muilla objektiivisilla kriteereillä osoittamaan kykenevänsä noudattamaan lainanhoitojouston jälkeisiä ehtoja eli maksamaan lainapääoman takaisin.

163. Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V olevan 260 kohdan mukaisesti, jos terveeksi mutta erääntyneeksi uudelleenluokitellun lainanhoitojoustosaamisen yhteydessä myönnetään uusia lainanhoitojoustoja, saaminen kirjataan jälleen järjestämättömäksi. Samoin toimitaan, jos saamiset ovat olleet erääntyneinä yli 30 päivää.

7.4 Järjestämättömyyden määritelmän yhdenmukainen soveltaminen

164. Luottolaitosten olisi otettava maksukyvyttömyyden määritelmästä annettujen EPV:n ohjeiden 8 kohdan mukaisesti käyttöön mekanismeja ja menettelyjä, jotta määritelmää sovelletaan samalla tavalla pankkiryhmän kaikissa tytäryhtiöissä ja sivuliikkeissä. Näin varmistetaan, että järjestämättömyyden määritelmää sovelletaan johdonmukaisesti niin yksittäisten pankkien kuin pankkiryhmänkin tasolla.

165. Luottolaitosten linjauksissa tulisi varmistaa, että yksittäisiä asiakkaita ja asiakaskokonaisuuksia kohdellaan samalla tavoin siten kuin ne on määritelty asetuksessa (EU) N:o 575/2013, asiakaskokonaisuuksista annetuissa EPV:n ohjeissa³⁰ ja EPV:n ohjeissa maksukyvyttömyyden määritelmästä. Luottolaitosten linjauksilla olisi myös varmistettava, että asiakaskokonaisuuteen kuuluvien yhteisöjen keskinäiset sidokset arvioidaan samalla tavoin.

³⁰ Asiakaskokonaisuuksista annetut ohjeet asetuksen (EU) N:o 575/2013 4 artiklan 1 kohdan (39) mukaisesti (EBA/GL/2017/15).

Häiriöiden leviämismahdollisuuden vuoksi luottolaitosten tulisi mahdollisuuksien mukaan soveltaa ryhmänäkökulmaa arvioidessaan velallisen saamisen järjestämättömäksi, jollei taustalla ole yksittäisiä kiistakysymyksiä, joilla ei ole yhteyttä vastapuolen maksukykyyn.

166. Luottolaitosten tulisi pitää rekisteriä kaikista luokittelukriteereistä maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamista koskevien EPV:n ohjeiden mukaisesti.

8. Arvon alentumisen mittaaminen ja luottotappioiden kirjaaminen

167. Luottolaitosten olisi arvioitava järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojoustosaamisten arvonalennustappio luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä annettujen EPV:n ohjeiden mukaisesti.

168. Tässä jaksossa esitetään arvon alentumisen mittaamisen ja luottotappioiden kirjaamisen hallinnon ja toimintojen keskeiset elementit

8.1 Luottotappioiden kirjaaminen

169. Luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä annettujen EPV:n ohjeiden³¹ mukaisesti maksun saamatta jääminen on kirjattava asianmukaisen ajanjakson aikana arvonalentumisena tai luottotappiona. Kun luottolaitos ei voi kohtuudella odottaa, että saamisen sopimukseen perustuvaa käteisvirtaa ei voida periä, saaminen kirjataan luottotappioksi kokonaan tai osittain (IFRS 9.B3.2.16.r).

170. Luottotappioksi kirjaamisessa ei tarvitse odottaa, että oikeustoimet lainanottajaa vastaan velan saamiseksi takaisin on saatettu lopullisesti päätökseen. Luottotappiokirjaus ei myöskään tarkoita, että luottolaitos luopuisi laillisesti oikeudestaan velanperintään. Juridista luopumista lainan takaisinsaannista nimitetään velan anteeksiannoksi.

171. Kun saaminen on kirjattu pois taseesta, sitä ei voi palauttaa taseeseen (IFRS 9.5.4.4). Jos perinnässä saadaan varoja, ne kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi.

172. Luottolaitosten olisi pidettävä yksityiskohtaisesti kirjaa kaikista luottotappiokirjauksista salkuittain.

8.2 Arvon alennukset ja luottotappiot

³¹ Ohjeet luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä (EBA/GL/2017/06).

173. Luottolaitoksilla tulisi olla sisäisissä linjauksissaan ohjeet arvonalennusten ja luottotappioiden kirjaamisesta hyvissä ajoin, ja niissä olisi otettava huomioon ulkoiset olosuhteet ja tekijät, kuten käynnissä olevat oikeudenkäynnit. Luottolaitosten tulisi määritellä soveltuvat enimmäisajat, joiden kuluessa arvonalennukset ja luottotappiot on kirjattava etenkin sellaisista saamisista tai niiden osista, joita ei pystytä saamaan takaisin vakuuksien avulla. Vähimmäisarvonalennuksen määrittämisessä vakuudellisille saamisten osille oli otettava vakuuden tyyppi huomioon. Arvonalennusten ja luottotappioiden kirjausajankohdan kalibroinnissa tulisi nojautua kokemusperäiseen näyttöön. Kun luottolaitokset arvioivat järjestämättömien saamisten perintäkelpoisuutta ja määrittävät sisäisiä toimintamallejaan järjestämättömien saamisten kirjaamisessa luottotappioksi, niiden tulisi kiinnittää erityistä huomiota alla lueteltuihin saamisiin, joiden joukossa saattaa esiintyä tavallista enemmän pysyväisluonteista perintäkeltomuutta.

- a) Pitkään laiminlyödyt saamiset: Eri salkuille saatetaan tarvita erilaiset kynnsarvot. Luottolaitosten tulisi arvioida pitkäaikaisten laiminlyöntien vuoksi järjestämättömiksi luokiteltujen saamisten perintäkelpoisuus. Jos arvioinnin jälkeen jokin saaminen tai saamisen osa katsotaan perintäkeltottomaksi, se tulisi kirjata luottotappioksi kokonaan tai osittain.
- b) Maksukyvyttömyysmenettelyssä olevat saamiset: Jos vakuuskate on heikko, oikeuskulut vievät usein merkittävän osan konkurssimenettelyssä saatavista varoista, joten voidaan odottaa, että arvioidut takaisin saatavat varat jäävät vähäisiksi.
- c) Osittainen luottotappiokirjaus voi olla perusteltu, jos on näyttöä lainanottajan kyvyttömyydestä maksaa takaisin koko velkasummaa eli merkittävästä jäljelle jäävästä velkataakasta, jota ei voida kohtuullisesti osoittaa perintäkelpoiseksi.

8.3 Arvonalennus- ja luottotappiomenettelyt

174. Luottolaitosten tulisi ottaa käyttöön, dokumentoida ja noudattaa luotettavia linjauksia, joita voidaan hyödyntää järjestämättömistä saamisista kirjattavien arvonalennusten arvioinnissa ja mittaamisessa luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä annettujen EPV:n ohjeiden mukaisesti. Luottolaitosten tulisi tehdä säännöllisesti toteutumatestauksia, joissa arvonalentumisarvioita verrataan toteutuneisiin tappioihin.

175. Näihin menetelmiin olisi kuuluttava myös luottotappioita ja takaisinperintää koskevia linjauksia ja menettelyjä sellaisina kuin ne on määritelty luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä annettujen EPV:n ohjeiden mukaisesti. Luottotappioita koskevaan linjaukseen olisi sisällyttävä perintäodotusten arvioinnissa käytettävät indikaattorit ja yksityiskohtaiset tiedot rahoitusvaroista, jotka kirjataan pois lopullisena luottotappiona mutta joihin edelleen kohdistetaan perintätoimenpiteitä.

176. Luottolaitosten luottoriskien hallinnan käytännöistä ja odotettavissa olevien luottotappioiden kirjanpitokäsittelystä annettujen EPV:n ohjeiden mukaisesti luottolaitoksilla olisi oltava käytössä yhteiset prosessit, järjestelmät, välineet ja tiedot.
177. Luottolaitoksen sisäisen tarkastuksen olisi tarkastettava menetelmät, joita käytetään ohjausta ja hallintoa koskevien EPV:n ohjeiden³² mukaisesti.

9. Kiinteän ja irtaimen omaisuuden vakuusarvon määrittäminen

178. Tässä jaksossa esitetään ne keskeiset elementit, joita sovelletaan järjestämättömien saamisten vakuutena olevan kiinteän ja irtaimen omaisuuden vakuusarvon määrittämistä varten.

9.1 Hallinnointi, menettelyt ja valvonta

9.1.1 Yleiset linjaukset ja menettelyt

179. Luottolaitoksella olisi oltava kirjalliset linjaukset ja menettelyt, joiden mukaisesti kiinteistöomaisuuden vakuusarvo määritetään. Linjausten ja menettelyjen tulisi olla täysin linjassa luottolaitoksen ilmoittaman riskinottohalujärjestelmän kanssa.
180. Linjausten ja menettelyjen olisi katettava kaiken kiinteän ja irtaimen omaisuuden vakuusarvon määrittäminen riippumatta siitä, soveltuuko se vakavaraisuuden arviointiin asetuksen (EU) N:o 575/2013 208 ja 210 artiklan mukaisesti.
181. Ylimmän hallintoelimen olisi hyväksyttävä linjaukset ja menettelyt, ja niitä olisi tarkasteltava uudelleen vähintään kerran vuodessa.

9.1.2 Seuranta ja kontrollit

182. Luottolaitosten odotetaan seuraavan ja tarkistavan sisäisten tai ulkoisten arvioijien suorittamia vakuusarvon määrittämiä säännöllisesti tämän luvun mukaisesti.
183. Luottolaitosten tulisi kehittää ja ottaa käyttöön vankat sisäiset laadunvarmistuslinjaukset ja -menettelyt, joiden avulla sen sisällä ja ulkopuolella tehtyjä vakuusarvon määrittämiä voidaan kyseenalaistaa, ja otettava siinä huomioon seuraavat seikat:

³² Direktiivin 2013/36/EU mukaiset ohjeet hallinnosta ja ohjauksesta (EBA/GL/2017/11).

- a) Laadunvarmistusprosessin suorittavan riskienhallintayksikön tulisi olla riippumaton alustavasta arvonmäärityksestä ja lainojen käsittely-, seuranta- ja myöntämisprosessista.
- b) Ulkopuolisen arvioijan valintaprosessin riippumattomuutta tulisi testata säännöllisesti osana laadunvarmistusprosessia.
- c) Asianmukaisia vakio-otoksia sisäisistä ja ulkopuolisista arvostuksista tulisi verrata markkinahavaintoihin säännöllisin väliajoin.
- d) Sekä sisäisille että ulkopuolisille vakuusarvon määrityksille tulisi tehdä toteutumatestauksia säännöllisin väliajoin.
- e) Laadunvarmistusprosessissa tulisi käyttää sopivan kokoisia otoksia.

184. Lisäksi sisäisen tarkastuksen tulisi arvioida säännöllisesti vakuusarvon määrittämistä koskevien linjausten ja menettelyjen johdonmukaisuutta ja laatua, arvioijien valintaprosessin riippumattomuutta sekä niin ulkopuolisten kuin sisäistenkin arvioijien suorittamien arvostusten asianmukaisuutta.

9.1.3 Yksittäiset ja indeksiin perustuvat kiinteän omaisuuden arvostukset

185. Luottolaitosten tulisi seurata kiinteistöomaisuuden arvon kehitystä usein ja vähintään asetuksen (EU) N:o 575/2013 208 artiklan 3 kohdassa esitetyin väliajoin.

186. Indeksointia tai vastaavia menetelmiä voidaan käyttää vakuuden arvon seuraamiseen ja sellaisten vakuuksien määrittämiseen, jotka edellyttävät uudelleenarvostusta. Tämän pitäisi olla yhdenmukaista laitoksen linjauksen kanssa, ja se edellyttää, että vakuudet voidaan arvioida tarkasti kyseisillä menetelmillä.

187. Käytettävä indeksi voi olla sisäinen tai ulkoinen, kunhan se täyttää seuraavat edellytykset:

- a) Indeksia tarkistetaan säännöllisesti, ja dokumentoidut tarkistustulokset ovat aina käytettävissä. Indeksien tarkistusaikataulua ja hallinnointia koskevat vaatimukset tulisi määritellä selkeästi ylimmän hallintoelimen hyväksymissä linjauksissa.
- b) Indeksien tulisi olla riittävän eritelty, ja käytetyn menetelmän tulisi olla kelvollinen ja vakuusluokan mukainen.
- c) Indeksien tulisi perustua riittävään empiiriseen aikasarjaan (toteutuneisiin kauppoihin).

188. Kiinteistövakuuksia koskevat arvostukset ja uudelleenarvostukset olisi tehtävä yksittäin ja kiinteistökohtaisesti. Kiinteistövakuuksien arvonmäärityksessä ja uudelleenarvostamisessa ei pitäisi käyttää tilastollista mallia ainoana keinona tehdä kiinteistön arvon arviointi.

189. 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.

9.1.4 Arvioijat

190. Kuten asetuksen (EU) N:o 575/2013 208 artiklan 3 kohdan 3 b alakohdassa ja 229 artiklassa edellytetään, kiinteistöomaisuuden arvioinnin tekee aina sisäinen tai ulkopuolinen arvioija, jolla on arvon arvioimisen edellyttämä ammattitaito ja kokemus ja joka on riippumaton suhteessa luottopäätösprosessiin. Tämä koskee myös päivitettyjä arviointeja.

191. Käytettäessä ulkopuolisia arvioijia luottolaitoksilla tulisi olla käytettävissään ryhmä riittävästi riippumattomia ja päteviä ulkopuolisia arvioijia, jotka täyttävät jäljempänä esitettävät kriteerit. Luottolaitosten tulisi päättää jatkuvan arvioinnin perusteella, käyttäkö se jatkossakin samoja arvioijia ryhmässään vai ei.

192. Luottolaitosten tulisi varmistaa, että ulkopuolisilla arvioijilla on riittävä ammatillinen vastuuvakuutus.

193. Luottolaitoksen tulisi varmistaa, että kaikki pätevät arvioijat täyttävät seuraavat kriteerit:

- a) ammatillinen pätevyys ja vähintään vastaavien arviointien tekijöille asetettujen kansallisten vaatimusten mukainen koulutustaso
- b) asianmukainen tehtävän suorittamisessa edellytettävä tekninen osaaminen ja kokemus
- c) arvioijaan ja tehtävään sovellettavien lakien, asetusten ja kiinteistöarviointistandardien tuntemus ja osoitettavissa oleva kyky noudattaa niitä
- d) tarvittavat tiedot arviointikohteesta, kiinteistömarkkinoista, joilla kauppaa käytäisiin, sekä arvostuksen tarkoituksesta.

194. Käytettävissä olevien arvioijien joukossa tulisi olla monenlaista luottolaitoksen luotonantotoimintaan ja kiinteistön sijaintipaikkaan soveltuvaa asiantuntemusta kiinteistösektorilta.

195. Eturistiriitojen vähentämiseksi luottolaitosten tulisi varmistaa, että sekä sisäiset että ulkopuoliset arvioijat (ja soveltuvin osin arvioijien ensimmäisen asteen sukulaiset) täyttävät seuraavat riippumattomuuskriteerit:

- a) Arvioija ei osallistu lainan käsittelyyn, lainapäätökseen tai luotonmyöntämisprosessiin.
- b) Velallisen luottokelpoisuus ei ohjaa arvioijaa tai vaikuta arvioijaan.
- c) Arviointitulokseen ei liity todellista tai mahdollista, nykyistä tai tulevaa arvioijaan vaikuttavaa eturistiriitaa.

- d) Arvioijalla ei ole kiinteistöön liittyviä intressejä.
- e) Arvioijalla ei ole sidoksia kiinteistön ostajaan tai myyjään.
- f) Arvioijan arvostusraportit ovat puolueettomia, selkeitä ja objektiivisia, ja niissä annetaan kaikki tarvittavat tiedot.
- g) Arvioijalle ei makseta palkkiota arvostustuloksen mukaan.

196. Luottolaitosten olisi varmistettava riittävä arvioijien kierto eli, kun sama arvioija on tehnyt peräkkäin kaksi yksittäistä arvon määrittystä kiinteästä omaisuudesta, arvioijaa vaihdetaan eli nimitetään joko eri sisäinen arvioija tai eri ulkoinen arvioija.

9.2 Arvostustiheys

197. Vakavaraisuustarkoituksia varten luottolaitosten olisi päivitettävä kaikkien suojattujen saamisten arvostukset asetuksen (EU) N:o 575/2013 208 artiklan 3 kohdan ja 210 artiklan c alakohdan vaatimusten mukaisesti.
198. Vakuusryhmä, jolle tehdään säännöllisesti yksittäisiä arvon määryksiä ja uudelleenarvostuksia, olisi päivitettävä silloin, kun saaminen luokitellaan järjestämättömäksi, ja vähintään kerran vuodessa, vaikka luokitus järjestämättömäksi jatkuu. Luottolaitosten olisi varmistettava, että indeksiin ja muihin vastaaviin menetelmiin perustuvia vakuuksia päivitetään vähintään kerran vuodessa.
199. Jos kiinteistölle on tehty päivitetty yksittäinen arvon määryty 12 kuukauden sisällä (tässä kohdassa esitettyjen sovellettavien periaatteiden ja vaatimusten mukaisesti), kiinteistön arvo voidaan indeksoida arvonalentumisten arviointijaksoon saakka
200. Jos markkinoilla tapahtuu merkittäviä kielteisiä muutoksia ja/tai havaitaan merkkejä yksittäisen vakuuden arvon merkittävästä laskusta, luottolaitoksen tulisi arvioida vakuusarvo useammin.
201. Luottolaitosten tulisikin asettaa vakuusarvon määrittämislinjauksissaan ja -menettelyissään kriteerit, joiden perusteella vakuusarvon merkittävä lasku todetaan. Kriteerejä ovat esimerkiksi empiirisiin havaintoihin ja laitoksen laadullisiin kokemuksiin perustuvat kynnyksarvot erityyppisille vakuuksille sekä tilanteeseen vaikuttavat markkinahintojen kehitystrendit tai riippumattomien arvioijien näkemykset.
202. Luottolaitoksilla tulisi olla asianmukaiset prosessit ja järjestelmät, jotka varoittavat arvostusten vanhentumisesta ja käynnistävät arvostusraporttien teon.

9.3 Arvostusmenetelmä

9.3.1 Yleistä

203. Luottolaitoksissa tulisi olla selvät säännöt siitä, miten eri vakuuksien arvo määritetään. Arvostusmenetelmän tulisi olla kyseiselle vakuustyyppille soveltuva ja tarkoituksenmukainen.
204. Kaikkien kiinteistövakuuksien arvostusten tulisi perustua markkina-arvoon tai kiinnitysluottoarvoon asetuksen (EU) N:o 575/2013 229 artiklan mukaisesti. Irtain omaisuus olisi arvotettava sen markkina-arvoon.
205. Luottolaitosten olisi asetuksen (EU) N:o 575/2013 199 artiklan 6 kohdan vaatimusten mukaisesti arvioitava irtaimen omaisuuden osalta säännöllisesti kiinteistön likvidiyyttä. Jos markkinahinnat ovat hyvin epävakaita, laitoksen olisi osoitettava, että vakuuksien arvostus on riittävän varovainen.

206. Kun kyseessä on irtain omaisuus, luottolaitosten olisi asetuksen (EU) N:o 575/2013 210 artiklan vaatimusten mukaisesti suoritettava riittävä oikeudellinen tarkastelu, jossa vahvistetaan vakuuden täytäntöönpanokelpoisuus, mukaan lukien vakuuden täytäntöönpanoa ja realisointia maksukyvyttömyystapauksessa koskevan laillisen oikeuden arviointi, kohtuullisen ajan kuluessa.

207. Yleisesti ottaen ei tulisi käyttää pelkkään diskontattuun jälleenhankinta-arvoon perustuvia arvostuksia. Tuloja synnyttävien kiinteistöjen kohdalla voidaan käyttää vertailevaa markkina-analyysia tai diskontattujen kassavirtojen menetelmää.

208. Kiinteistöjen vakuusarvon määrittämisessä tulisi noudattaa kansainvälisiä, eurooppalaisia ja kansallisia standardeja³³.

9.3.2 Odotettavissa olevat kassavirrat

209. Luottolaitosten olisi arvioitava diskontattu kassavirta vakavaraisuuden valvonnassa sovellettavien tilinpäätösstandardien mukaisesti.

210. Diskontatun kassavirran laskentaan on kaksi tapaa:

- a) Velallisen liiketoiminnan kassavirta on jatkuvaa ja sitä voidaan käyttää rahoitusvelkojen maksamiseen. Vakuuksia voidaan realisoida, jos liiketoiminnan kassavirta ei häiriinny siitä.
- b) Vakuudet realisoidaan ja velallisen kassavirrat tyrehtyvät.

211. Kun arviointi perustuu oletukseen, että velallisen liiketoiminnan kassavirta jatkuu ja syntyy vakuuksista, se edellyttää päivitettyjä ja luotettavia tietoja kassavirrasta.

212. Kun arvio perustuu oletukseen, että velallisen liiketoiminnan kassavirta päättyy, vakuuden realisoinnista saatavia myyntituloja olisi mukautettava, jotta voidaan ottaa huomioon asianmukaiset realisointikustannukset ja markkinahintojen diskonttaus.

213. Edellä mainittujen realisointikustannusten huomioon ottamisen lisäksi päivitettyä arvostusta tehtäessä tulisi huomioida markkinahinnan alennus, jos mahdollista.

214. Kiinteistön realisointihetken hinnassa (eli käyvässä markkinahinnassa) tulisi ottaa huomioon vallitsevat ja odotetut markkinaolosuhteet.

215. Tilanteen mukaan voi olla tarpeen ottaa huomioon kiinnitetyn omaisuuden

luovuttamista koskevaan kansalliseen lainsäädäntöön perustuva realisointiviive kansallisen tason oikeustoimien, empiirisen näytön ja toteutumatestauksen perusteella. Näiden seikkojen

³³ Näistä esimerkkejä ovat TEGoVA-järjestön EVS 2016 -standardi (European Valuation Standards / Blue Book) tai Royal Institute of Chartered Surveyorsin (RICS) standardit.

olisi katettava kaikki ennen myyntiajankohtaa syntyvät toimintakustannukset tai pääomamenot.

216. Vakuuksien realisoinnissa voidaan käyttää sekä yhdessä sovittuja strategioita että pakkotoimia.

217. Edellä esitetyt realisointikustannukset riippuvat pitkälti siitä, tarvitaanko pakkotoimia.

218. Markkinahinnan alennuksen tulisi kuvastaa markkinoiden likvidiyyttä ja realisointistrategiaa. Pakkomyyntitilannetta ei tarvitse ennakoida, ellei kaavailtuun realisointistrategiaan jo kuulu pakkomyyntejä.

219. Luottolaitosten olisi sovellettava asianmukaista markkinahinnan alennusta FRS 9:n takia, pääoman laskennassa ja riskienhallinnassa. Markkinahinnan alennus voi olla lähes nolla, jos vakuudet ovat helposti rahaksi muutettavia, häiriöttömiä ja ilman merkittäviä korrelaatoriskejä.

220. Kaikkien luottolaitosten odotetaan kehittävän omat realisointikustannuksia ja markkinahinnan alennuksia koskevat oletuksensa empiiristen havaintojen pohjalta. Jos empiirisiä havaintoja ei ole riittävästi, alennusodotusten tulisi olla riittävän varovaisia ja perustua ainakin likvidiyyteen, aikaan sekä arvion laatuun/ikään. Markkinahinnan alennuksessa on noudatettava tavallista suurempaa varovaisuutta, jos kiinteistömarkkinat eivät toimi ja vain pieni määrä kiinteistöjä on myyty tai myyntihistoriaa ei voida pitää riittävänä.

9.4 Kiinteistövakuuksien rahaksi muuttamisesta syntyvien kassavirtojen arviointi

221. Luottolaitosten tulisi käyttää asianmukaisia ja realistisia oletuksia arvioidessaan kiinteistövakuuksien rahaksi muuttamisesta saatavia kassavirtoja. Niiden tulisi lisäksi kiinnittää huomiota IFRS 13:ssa (Käyvän arvon määrittäminen) asetettuihin kassavirtojen arvostusvaatimukseen ja rahoituslaitosten tulisi täyttää ennen kaikkea seuraavat vaatimukset:

- a) määrittää oletettu realisointiviive ottaen huomioon vallitsevat ja odotetut markkinaolosuhteet sekä kiinnitetyn omaisuuden luovuttamista koskeva kansallinen lainsäädäntö
- b) varmistaa, että kiinteistövakuuksien realisointihetken arvioidun markkinahinnan määräyksessä käytetty kiinteistön hinta ei perustu makrotaloudellisiin ennusteisiin tai oletuksiin, jotka ovat optimistisempia kuin asiaankuuluvien kansainvälisten organisaatioiden, kuten Kansainvälisen valuuttarahaston (IMF) ja Euroopan keskuspankkijärjestelmän / Euroopan järjestelmäriskikomitean (EJRK) tuottamat arviot eivätkä siis edellytä markkinaolosuhteiden parantumista

- c) varmistaa, että kiinteistövakuuksista saatavan tulon ei oleteta kasvavan senhetkisestä, ellei kasvu perustu olemassa olevaan sopimusjärjestelyyn. Kiinteistöistä saatava tulo tulisi myös korjata kassavirtaa laskettaessa, jotta se vastaisi odotettuja taloudellisia olosuhteita. Luottolaitosten olisi harkittava, onko asianmukaista arvioida, että asunnosta saatavat tuotot pysyvät ennallaan, jos ollaan taantumassa ja tyhjillään olevien asuntojen määrä kasvaa, tai kuljetuskysyntä vähenee, mikä aiheuttaa tulojen laskupaineita.
- d) olla hyväksymättä strategiaa, jossa kiinteistöomaisuus arvostettaisiin markkinahintaa arvokkaammaksi ja pidettäisiin hallussa sillä oletuksella, että kiinteistö myydään markkinatilanteen parannuttua.

222. Kun takaisin saatavissa olevia määriä arvioidaan vakuusarvoa käyttäen, tulisi dokumentoida ainakin seuraavat seikat:

- a) miten arvo on määritetty, ml. arvioinnit, arvostuksessa käytetyt oletukset ja laskelmat
- b) arvioituihin arvoihin mahdollisesti tehtyjen muutosten perustelut
- c) mahdollisten myyntikustannusten määrittäminen
- d) oletettu takaisinsaantiaikataulu
- e) arvioijan kokemus ja riippumattomuus.

223. Kun takaisin saatavissa olevia määriä arvioidaan todettavissa olevaa markkinahintaa käyttäen, tulisi dokumentoida myös todettu markkinahinta, sen lähde ja päiväys.

224. Luottolaitosten tulisi pystyä tarvittaessa esittämään toimivaltaiselle viranomaiselle käytettyjen oletusten tueksi yksityiskohtaiset tiedot kiinteistön markkina-arvosta, markkinahinnan alennuksesta, käytetyistä oikeus- ja myyntikuluista sekä realisointiviiveestä. Luottolaitosten tulisi pystyä perustelemaan aukottomasti oletuksensa niin määrällisesti kuin laadullisestikin sekä selittämään odotustensa taustatekijöitä ottaen huomioon niin aiemman kuin tuoreenkin kokemuksen.

9.5 Toteutumatestaus

225. Luottolaitosten tulisi osoittaa luotettavalla toteutumatestauksella, että takaisin perittävän määrän arviointiin käytetyt oletukset ovat perusteltuja ja pohjautuvat empiiriseen kokemukseen. Tässä yhteydessä luottolaitosten tulisi suorittaa säännöllisiä toteutumatestauksia, joissa tarkastellaan aiempia arvostuksia (tuorein arvostus ennen luokittelua järjestämättömäksi) tai myyntihistoriaa (vakuuden nettomyyntihinta). Luottolaitoksen koon ja liiketoimintamallin mukaan sen toteutumatestauksessa tulisi tarkastella erikseen erityyppisiä kiinteistöjä, arvostusmalleja ja -menetelmiä, erityyppisiä myyntejä (pakkomyynti vai ei) sekä alueita. Toteutumatestauksen tuloksia tulisi käyttää määrittäessä taseessa olevien saamisten vakuutena olevien erien arvostuksessa käytettävää alennusta.

226. Luottolaitokset, joilla on käytössä kehittynyt IRB-menetelmä (A-IRB), voivat vaihtoehtoisesti käyttää varmoja tappio-osuuksia alennuksen määrittämisessä.

9.6 Tietokantavaatimukset vakuuksien kohdalla

227. Luottolaitoksilla tulisi olla tietokannat kaikista transaktioista, jotta luottoriskiä pystytään arvioimaan, seuraamaan ja kontrolloimaan hyvin, voidaan vastata johdon ja valvojien tietopyyntöihin ja voidaan antaa tietoja toistuvissa raporteissa ja muussa oikea-aikaisessa ja kattavassa dokumentaatioissa. Tietokantojen tulisi ennen kaikkea täyttää seuraavat vaatimukset:

- a) riittävä syvyys ja laajuus: kaikkien merkittävien riskitekijöiden tulisi olla mukana
- b) tietojen tarkkuus, eheys, luotettavuus ja ajantasaisuus
- c) johdonmukaisuus: tietojen taustalla tulisi olla samat tietolähteet ja yhteiset luottoriskinhallinnassa käytettävien käsitteiden määritelmät
- d) jäljitettävyys, eli tietolähteen tulisi olla selvillä.

228. Tietokantojen tulisi sisältää kaikki tarvittava tieto kiinteistöistä ja muista luottolaitoksen transaktioiden vakuuksista sekä transaktioiden ja vakuuksien välisistä yhteyksistä.

9.7 Ulosmitatun omaisuuden arvostus

229. Luottolaitosten tulisi painavasti harkita sitä, että ne luokittelisivat ulosmitatun kiinteistöomaisuuden myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi (ks. IFRS 5). Tällöin omaisuuserän tulisi olla saatavilla välittömästi myyntiin nykyisessä kunnossaan (IFRS 5.7) ja ylimmän hallintoelimen tulisi hyväksyä omaisuuseräkohtainen myyntisuunnitelma toteutettavaksi lyhyellä aikavälillä (yleensä vuosi) ja myyntiä tulisi harjoittaa aktiivisesti (ks. IFRS 5.8), mikä edistää varojen takaisinsaantia.

230. Tältä pohjalta ulosmitatun omaisuuden arvon tulisi olla alempi seuraavista

- a) ulosmitatun tai velan maksuksi vakuutena saadun omaisuuserän arvo
- b) omaisuuserän käypä arvo miinus myyntikustannukset.

231. Jos käypää arvoa ei saada aktiivisilta markkinoilta vaan se joudutaan perustamaan arvostustekniikkaan (taso 2 tai taso 3), seuraavat tekijät saattavat edellyttää joitakin mukautuksia:

- a) Omaisuuserien kunto tai sijainti. Omaisuuserään liittyvät riskit ja epävarmuustekijät tulisi ottaa huomioon käyvän arvon arvioinnissa.

- b) Omaisuuserien markkinoiden volyyymi tai aktiivisuus. Luottolaitoksen aiempi kokemus realisoinneista ja eroista arviointitekniikalla saatujen ja realisoinnissa toteutuneiden määrien välillä tulisi ottaa huomioon laskennassa. Mukautusten mittaamisessa käytettävät oletukset on hyvä dokumentoida, ja niiden tulisi olla pyynnöstä valvojien käytettävissä. Vähennysten tekemistä epälikvidiydestä voidaan harkita.

232. Joskus luottolaitokset päättävät rakentaa valmiiksi niiden haltuun tulleen vielä rakenteilla olevan kiinteistön ennen sen myymistä. Tällaisissa tapauksissa luottolaitoksen tulisi osoittaa strategian mielekkyys, eivätkä kustannukset saisi ylittää käypää arvoa vähennettynä rakentamis- ja myyntikustannuksilla, kun otetaan huomioon asianmukainen epälikvidiysvähennys.

233. Luottolaitosten tulisi kasvattaa arvostusprosessissa käytettyä epälikvidiysvähennystä, jos ulosmitattujen saamisten hallussapitoaika ylittää selvästi vastaavanlaisten omaisuuserien keskimääräisen hallussapitoajan, kun niitä myydään aktiivisesti. Tällaisessa tilanteessa luottolaitoksen tulisi välttää kertyneiden arvonalentumisten palauttamista/kumoamista, sillä pitkä taseessaoloaika on osoitus luottolaitoksen vaikeuksista myydä omaisuuseriä korkeammalla hinnalla.

234. Ulosmitattujen omaisuuserien arvostustiheys ja käytettävät menettelyt ovat samankaltaiset kuin kiinteistöillä, joita on käsitelty 9.1.2 ja 9.2 kohdassa.

10. Järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojoustosaamisten hallinnoinnin valvojan arviointi

235. Koska toimivaltaiset viranomaiset toimivat jatkuvasti luottolaitosten kanssa SREP-menettelyssä, niiden tulisi seurata, miten luottolaitokset soveltavat näitä ohjeita ja erityisesti järjestämättömiä saamia koskevien strategioiden ja niihin liittyvien 4 ja 5 kohdassa kuvattujen hallinto- ja toimintakehysten kehittämisessä ja toteuttamisessa. Toimivaltaisten viranomaisten arviointeihin tulisi sisältyä muun muassa se, täyttääkö luottolaitoksen järjestämättömiä saamia koskeva strategia seuraavat vaatimukset:

- a) se on osa luottolaitoksen kokonaisstrategiaa ja siihen sovelletaan asianmukaista järjestämättömien saamisten hallintaa, mukaan lukien riskienhallinta- ja valvontakehys
- b) siinä luotetaan luottolaitoksen sisäisten valmiuksien uskottavaan itsearviointiin

- c) siinä otetaan riittävästi huomioon luottolaitoksen toimintaympäristö, ulkoiset olosuhteet ja pääomatilanne
- d) se kattaa lyhyen aikavälin lisäksi myös keskipitkän ja/tai pitkän aikavälin
- e) se sisältää aikaan sidotut, realistiset mutta kunnianhimoiset määrälliset järjestämättömiä saamia koskevat tavoitteet ja ulosmitattuja saamia koskevat tavoitteet, ja sitä tuetaan toimintasuunnitelmalla.

236. Jos toimivaltainen viranomainen toteaa, että luottolaitoksen järjestämättömiä saamia koskevassa strategiassa ei selvästikään ole yhtä tai useampaa 235 kohdan a–e alakohdassa lueteltua elementtiä, se olisi katsottava vakavaksi puutteeksi järjestämättömiä saamia koskevassa strategiassa. Siinä tapauksessa toimivaltaisten viranomaisten olisi edellytettävä järjestämättömiä saamia koskevan strategian välitöntä tarkistamista.

237. Jos toimivaltaisen viranomaisen arvioinnin mukaan 236 kohdan a–e alakohdan vaatimukset on pitkälti täytetty järjestämättömiä saamia koskevalla strategialla mutta joitakin puutteita on havaittu, toimivaltaisen viranomaisen tulisi varmistaa että luottolaitokset esittävät toimintasuunnitelman siitä, miten puutteet korjataan, ja luovat tehokkaasti ja nopeasti järjestämättömiä saamia koskevan hallintajärjestelmän.

238. Toimivaltaisten viranomaisten tulisi soveltaa valvojan arviointia oikeasuhteisesti ja ottaa siinä huomioon laitoksen erityisominaisuudet (esimerkiksi koon, luonteen ja monimutkaisuuden osalta). Toimivaltaisten viranomaisten tulisi järjestämättömiä saamia koskevien strategioiden SREP-arvioinneissaan ja niitä tukevissa hallinto- ja toimintajärjestelyissä ottaa huomioon myös laitosten liiketoimintamallit erityisesti silloin, kun laitoksen ainoa liiketoiminta on järjestämättömien saamisten osto ja myynti.

239. Pienemmän ja vähemmän monimutkaisen luottolaitoksen (esim. SREP-luokka 3 tai 4)³⁴) järjestämättömiä saamia koskevan strategian valvojan arviointiin liittyvä oikeasuhteisuus voidaan saavuttaa yhdenmukaistamalla arviointi SREP-toimintamallin kanssa, millä varmistetaan riskiin perustuva lähestymistapa valvontaan ja otetaan huomioon maailmanlaajuisten ja kotimaisten laitosten merkitys järjestelmän kannalta.

240. Toimivaltaisten viranomaisten tulisi kyseenalaistaa luottolaitosten

- a) toimintasuunnitelma ja organisatoriset järjestelyt, jos jokin seuraavista kriteereistä täyttyy:
 - i. Toimivaltaiset viranomaiset katsovat, että järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojoustosaamisten tunnistamiseen, mittaamiseen, hallintaan, seurantaan ja vähentämiseen liittyvät puitteet, muun muassa järjestämättömien saamisten varhainen tunnistaminen ja asiaankuuluva käsittely, ovat riittämättömiä, kun otetaan

³⁴ Kuvattu 2.1.1.1 jaksossa "Laitosten luokitus" EPV:n SREP-ohjeissa (EBA/GL/2014/13).

huomioon järjestämättömiä saamia koskevan ongelman laajuus ja monimutkaisuus luottolaitoksessa.

- ii. Siinä ei kohdenneta tarvittavia henkilöresursseja ja teknisiä resursseja eikä osoiteta, miten ne tulevaisuudessa kohdennetaan, eikä määrätä sisäistä valvontatoiminnoista.
 - iii. Siinä ei kuvata riittävästi järjestämättömien saamisten seurantaprosessien käyttöönottoa.
- b) Järjestämättömiä saamia koskeva strategia, jos eri salkkujen ja segmenttien, myös ulosmitattujen saamisten strategisten vaihtoehtojen yhdistelmä ei ole viranomaisen mielestä tehokkain ja tuloksellisin strategia järjestämättömien saamisten vähentämiseen.
 - c) Pääomasuunnitelma, jos siinä ei määritetä asianmukaisesti järjestämättömien saamisten suunniteltua vähentämistä taseesta järjestämättömiä saamia koskevan strategian mukaisesti, eikä se sisällä asianmukaisia toimia, joilla varmistetaan, että käytettävissä on riittävästi pääomaa ja pääomapuskureita, sekä suunnitellaan arvon alentumiset ja luottotappiot ajoissa ja asianmukaisesti.
 - d) Suorituskyvyn arviointijärjestelmä, jos ylimmän hallintoelimen ja asiaankuuluvien esimiesten ja henkilöstön kannustimissa ei ole erityisiä määrällisiä elementtejä, jotka liittyvät luottolaitoksen järjestämättömiä saamia koskevassa strategiassa määriteltyihin järjestämättömien saamisten vähennystavoitteisiin.

241. Koska luottojen laadun huononemisen varhainen havaitseminen ja ehkäisy on tärkeää, toimivaltaisten viranomaisten tulisi arvioida, onko luottolaitosten sisäisissä menettelyissä otettu käyttöön varhaisvaroitusmekanismit.

242. Toimivaltaisten viranomaisten olisi arvioitava, onko luottolaitoksissa

- a) käytössä lainanhoitojoustolinjaus ja siihen liittyvät prosessit, joilla arvioidaan lainanhoitojouston toteutuskelpoisuutta ja seurataan lainanhoitojouston tehokkuutta ja tuloksellisuutta
- b) tunnistettu ja luokiteltu järjestämättömät saamiset ja lainanhoitojoustosaamiset sekä tulo- ja lähtökriteerit johdonmukaisesti koko ryhmässä komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteessä V olevien määritelmien mukaisesti
- c) käytössä linjaukset ja menetelmät, joilla varmistetaan arvonalentumisten ja luottotappioiden mittaaminen, jotta mahdolliset arvonalenemiset ja luottotappiot voidaan tunnistaa ajoissa.

243. Toimivaltaisten viranomaisten tulisi varmistaa, että luottolaitoksilla on käytössä asianmukaiset kirjalliset linjaukset ja menettelyt omaisuuden arvon määrittämiseksi 9 kohdan mukaisesti. Toimivaltaisten viranomaisten tulisi erityisesti varmistaa, että nämä linjaukset

kattavat kaikki kiinteän ja irtaimen omaisuuden tyypit, joita käytetään luottosaamisten turvaamiseen, yksittäisten ja indeksoitujen arvostusten kriteerit sekä vaatimukset, jotka koskevat vaatimukset täyttäviä arvioijia.

244. Jos luottolaitokset ilmoittavat olennaisista poikkeamista toimintasuunnitelmasta 4.4 kohdan mukaisesti, toimivaltaisten viranomaisten tulisi arvioida, riittävätkö ehdotetut korjaavat toimenpiteet poistamaan poikkeamisen suunnitelmasta. Toimivaltaisen viranomaisen tulisi vaatia luottolaitosta toteuttamaan lisätoimia, jos se on huolissaan ehdotettujen toimien tehokkuudesta.

245. Edellä esitetyt vaatimukset koskevat järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojoustosaamisten hallinnoinnin valvojan arviointia ja niissä täsmennetään järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojoustosaamisten arviointi osana SREP-arvioinnin yhteisiä menettelyjä ja menetelmiä koskevissa EPV:n ohjeissa esitettyä luottoriskin hallintaa. Tämän valvojan arvioinnin havainnot otetaan huomioon luottoriskin arvioinnissa SREP-arvioinnin yhteisiä menettelyjä ja menetelmiä koskevien EPV:n ohjeiden 6.2 kohdan mukaisesti ja käytetään luottoriskin pisteytyksessä.

Liite 1 – Jaottelukriteereitä: vähittäissaamiset

1. Luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö:
 - a) vähittäislainanottaja
 - b) ammatinharjoittaja
 - c) pienyritykset tai yrittäjät
 - d) pienet ja keski suuret yritykset (myös kategoriassa ”yritykset”).
2. Laiminlyöntiluokka/erääntyneenäoloaika (mitä pitempään saaminen on laiminlyöty, sitä vähemmän toimintamahdollisuuksia on tarjolla):
 - a) Lyhytaikainen laiminlyönti (erääntyneenä yli päivän mutta enintään 90 päivää)
 - b) Pitkäaikainen laiminlyönti (erääntyneenä yli 90 päivää mutta alle 180 päivää)
 - c) Takaisinperintäyksikön käsiteltävänä (erääntyneenä yli 180 päivää, myös tapaukset, joissa varoja on peritty tai peritään lainanottajalta oikeusteitse).
3. Uudelleenjärjestelytapaukset (uudelleenjärjestellyt lainat, joiden maksuja on laiminlyöty, mikä kertoo jatkuvista takaisinmaksuongelmista ja/tai tarjotun uudelleenjärjestelyratkaisun epäonnistumisesta):
 - a) Aiempien uudelleenjärjestelyjen määrä.
4. Saamispositio:
 - a) Arvoltaan suuri
 - b) Arvoltaan pieni
 - c) Useita saamisia.
5. Riski (perustuu luottolaitoksen arvioon, käyttäytymisscoringiin, sisäisiin käyttäytymistietoihin, transaktiohistoriaan tai luottoluokitukseen). Maksunsa hyvin hoitaneet asiakkaat ovat yleensä tarvittaessa valmiimpia uudelleenjärjestelyyn.
 - a) Merkittävä
 - b) Suuri

c) Keskinkertainen

d) Pieni.

6. Lainanottajan käyttäytyminen:

a) Takaisinmaksu kausittaista

b) Yhteistyöhalukkuus (asiakkaat, jotka eivät ole valmiita yhteistyöhön, tulisi ohjata takaisinperintään).

7. Luottojärjestelyn tarkoitus (tuotekohtaisesti):

a) Asuntolaina (vakituinen asunto)

b) Asuntolaina (vapaa-ajan asunto / loma-asunto)

c) Kiinteistölaina (sijoituskiinteistö / vuokraustarkoitus)

d) Henkilökohtainen luotto

e) Tililuotto

f) Liisattu omaisuuserä

g) Luottokorttiluotto

h) Lainat ammatinharjoittajille, mikroyrityksille sekä pienille ja keskisuurille yrityksille:

i. Yrityksen perustamiseen myönnetyt lainat (tilat, infrastruktuuri, koneet, perusparannus).

ii. Käyttöpääomalaina.

8. Lainavaluutta.

9. Lainakorko (erittäin korkeakorkoisissa lainoissa koronalennus voi olla mahdollinen).

10. Lainanottajan tulevaisuudennäkymät (lainanottajan ikä, terveys, työn tyyppi ja työura, työmahdollisuudet, ammattitaito, ala).

11. Asuin- tai kotivaltio.

a) Kotimainen

b) Ulkomainen.

12. Vakuuksien sijainti:

- a) Maaseutu/kaupunki
- b) Kallis alue, keskusta, esikaupunki jne.

13.Vakuustyyppi:

- a) Maa-alue:
 - i. Tontti
 - ii. Maatalousmaa
- b) Rakennus:
 - i. Talo
 - ii. Kauppa
 - iii. Tehdas.

14.Luototusasteen (LTV) perusteella:

- a) Jos lainan luototusaste on alhainen, vakuuksien myynti voi olla vartenotettava vaihtoehto.

15.Vaikeat olosuhteet (esim. terveysongelmia, asumusero tai ero).

16.Lainanottajan takaisinmaksukyvyn arviointi:

- a) Kykenee / ei kykene lainan takaisinmaksuun
- b) Tulojen ja menojen erotus suhteessa sopiviin elinkustannuksiin / lainaeriin.

Liite 2 – Seurantamittareita

Seurantamittarien vertailuarvot

Yleiset edistymisen mittarit

Järjestämättömien saamisten määrä ja sen muutokset	Järjestämättömien saamisten määrä suhteessa kaikkiin saamisiin Järjestämättömät saamiset + ulosmitatut saamiset + terveet ja erääntyneet lainanhoitajoustosaamiset / kaikki saamiset yhteensä + ulosmitatut saamiset Muutos (+/-) järjestämättömissä saamisissa / Järjestämättömät saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Terveistä järjestämättömiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Terveistä ja erääntyneistä lainanhoitajoustosaamisista järjestämättömiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Järjestämättömistä terveiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Järjestämättömistä terveiksi ja erääntyneiksi lainanhoitajoustosaamisiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Terveistä ja erääntyneistä lainanhoitajoustosaamisista terveiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Terveistä ja erääntyneistä terveiksi ja erääntyneiksi lainanhoitajoustosaamisiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot)
Arvonlennukset	Arvonlennusten kasvu (neljännesvuosittaiset tiedot) Arvonlennusten palautukset (neljännesvuosittaiset tiedot) Arvonlennusten muutoksen (+/-) suhde kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot) Kertyneiden arvonlennusten suhde kaikkiin järjestämättömiin saamisiin Luokittain (esim. aika järjestämättömäksi luokittelusta vuosina, vakuudellisuus)
Tappioihin varautumiseksi laadittu budjetti	Kokonaistappio lainanhoitajoustoista Kokonaistappio suhteessa budjettiin

Perintätoimet

Henkilöstön toiminta	Yhteydenpito asiakkaisiin verrattuna suunniteltuun (neljännesvuosittaiset tiedot)
-----------------------------	---

Seurantamittarien vertailuarvot

Varojen takaisinsaanti

Lainanhoitojoustosopimukseen johtanut yhteydenpito asiakkaisiin
Varojen takaisinsaantiin johtanut yhteydenpito asiakkaisiin
Järjestämättömistä saamisista takaisin saadut varat suhteessa järjestämättömiin saamisiin

(neljännesvuosittaiset tiedot)

Järjestämättömien saamisten korkoina takaisin saadut varat suhteessa järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)

Järjestämättömistä saamisista pääomamaksuina ja palkkiotuloina takaisin saadut varat suhteessa järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)

Kiinteistöihin liittyvistä likvidaatioista takaisin saadut varat, myös prosentteina järjestämättömistä saamisista (neljännesvuosittaiset tiedot)

Muista kuin kiinteistöihin liittyvistä likvidaatioista takaisin saadut varat, myös prosentteina järjestämättömistä saamisista (neljännesvuosittaiset tiedot)

Järjestämättömien saamisten myynnistä takaisin saadut varat, myös prosentteina järjestämättömistä saamisista (neljännesvuosittaiset tiedot)

Järjestämättömistä saamisista takaisin saadut varat, myös prosentteina järjestämättömistä saamisista (neljännesvuosittaiset tiedot)

Lainanhoitojoustotoimet

Velkojen anteeksianto

Velkojen anteeksiannot (neljännesvuosittaiset tiedot)

Velkojen anteeksiannot suhteessa niistä tehtyihin arvonalennuksiin (neljännesvuosittaiset tiedot)

Velkojen anteeksiannot suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)

Luottotappioiden kirjaaminen

Luottotappiokirjaukset (kokonaan/osittain tappioksi kirjatut luotot, neljännesvuosittaiset tiedot)

Luottotappiokirjaukset (kokonaan/osittain tappioksi kirjatut luotot) suhteessa luotoista tehtyihin arvonalennuksiin (neljännesvuosittaiset tiedot)

Seurantamittarien vertailuarvot

Lainanhoitojoustoimet	Luottotappiokirjaukset (kokonaan/osittain tappioksi kirjatut luotot) suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot) lainanhoitojoustollisten järjestämättömien saamisten yhteisarvo Vastikään sovittujen lainanhoitojoustoratkaisujen arvo ryhmittäin (esim. yli 12 kuukauden maksuvapaa) Lainanhoitojoustollisten lainojen yhteisarvo suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin
Laiminlyöntien uusimisaste	Terveiden lainanhoitojoustollisten saamisten yhteisarvo Lainanhoitojoustolliset järjestämättömät saamiset suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)
Velan vaihtaminen omaisuuserään	Lainanhoitojoustolliset järjestämättömät saamiset suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin Taloudellisista vaikeuksista kärsivien lainanhoitojoustollisten järjestämättömien saamisten arvo Tervehtymisaste Verojen takaisinsaamisen taso Laiminlyöntien uusimisaste lainanhoitojoustollisilla järjestämättömillä saamisilla Laiminlyöntien uusimisaste terveillä ja erääntyneillä lainanhoitojoustosaamisilla Velan vaihtamiset osakkeisiin, myös suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot) Velan vaihtamiset omaisuuseriin, myös suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)
Oikeuskäsittelyt	Oikeuskäsittelyssä olevien lainojen arvo ja määrä Vastikään ulosmitattujen omaisuuserien arvo ja määrä Uusien oikeuskäsittelyyn menevien lainojen arvo ja määrä (neljännesvuosittaiset tiedot) Oikeuskäsittelystä poistuvien lainojen arvo ja määrä (neljännesvuosittaiset tiedot) Vastikään päättyneiden oikeuskäsittelyjen keskimääräinen kesto Vastikään päättyneissä oikeuskäsittelyissä takaisin saadut varat keskimäärin (ml. kokonaiskustannukset) Tappio-osuus oikeuskäsittelystä poistuvilla lainoilla

Järjestämättömistä saamisista aiheutuvat tuloslaskelman erät

Korot järjestämättömistä saamisista	Järjestämättömistä saamisista tuloslaskelmaan kirjatut korkomaksut Toteutuneet korkomaksut järjestämättömistä saamisista suhteessa kirjattuihin (prosentteina)
--	---

Liite 3 – Muut seurantamittarit

Lainanottajaan liittyvät ulkopuoliset ennakkovaroitusindikaattorit

Ulkopuoliset lähteet

Velan ja vakuuksien kasvu muissa luottolaitoksissa

Erääntymisiä tai järjestämättömiä saamia muissa luottolaitoksissa

Takaajan maksukyvyttömyys

Mahdollinen velka yksityisessä keskusrekisterissä

Oikeustoimet

Konkurssi

Muutoksia yritysraenteessa (esim. yhdistyminen, pääoman supistuminen)

Ulkoiset luottoluokitukset ja niiden kehitys

Muu kielteinen velallisen/palveluntarjoajien tärkeitä asiakkaita tai vastapuolia koskeva tieto

Lainanottajaan liittyvät sisäiset ennakkovaroitusindikaattorit

Yritykset

Sisäisen luokituksen heikentymistrendi

Maksamattomia šekkejä

Merkittävä muutos likviditeettiprofiilissa

Velkarahoitus (esim. omavaraisuusaste < 5 tai 10 %)

Erääntyneenäoloaika (päivinä)

Tilin- tai limiitin ylittymisaika (kuukausina)

Tulos ennen veroja suhteessa tuloihin (esim. suhde < -1 %)

Jatkuva tappiollisuus

Velkapaperien jatkuva liiallinen diskonttaus

Omien varojen negatiivisuus

Maksuviiveet

Liikevaihdon supistuminen

Lainanottajaan liittyvät ulkopuoliset ennakkovaroitusindikaattorit

Kauppasaataviin liittyvien limiittisten luottosopimusten pieneneminen (esim. vuositason vaihtelu, 3 kuukauden keskiarvon suhde vuoden keskiarvoon)

Nostamattomien luottolimiittien odottamaton pieneneminen (esim. nostamattoman määrän suhde koko luottolimiittiin)

Yksityishenkilöt

Behavioralscoringin kielteinen kehitys

Maksukyvyttömyyden todennäköisyyden ja/tai sisäisen luottoluokituksen kielteinen kehitys

Kiinteistölainan maksuerä > x kertaa tilin saldo

Kiinteistölainan ja kulutusluoton erääntyneenäoloaika

Tilin saldo pienentynyt yli 95 % viimeisten kuuden kuukauden kuluessa

Tilien yhteenlaskettu saldo keskimäärin < 0,05 % yhteenlasketuista veloista

Lainanhoitajousto

Saadut tappiokokemukset

Tulojen supistuminen viimeisten kolmen kuukauden kuluessa

Työttömyys

Lyhytaikainen laiminlyönti (salkun/asiakastyypin mukaan erääntyneenä esim. 5–30 päivää)

Pankkisiirtojen väheneminen käyttötileillä

Maksuerän ja tulojen suhteen kasvu

Tilin- tai limiitin ylityksiä ollut yli tietyn kuukausimäärän

Behavioralscoringin kielteinen kehitys

Maksukyvyttömyyden todennäköisyyden ja/tai sisäisen luottoluokituksen kielteinen kehitys

Lainanottajaan liittyvät ulkopuoliset ennakkovaroitusindikaattorit

Salkku-/ryhmätason tiedot

Salkun jakautuminen	<p>Kokojakauma ja keskittyminen</p> <p>Tärkeimmät X (esim. 10) asiakaskokonaisuutta ja niiden riski-indikaattorit</p> <p>Omaisuseräluokkajakauma</p> <p>Erittely toimialoittain, sektoreittain, vakuustyypeittäin, maittain, maturiteeteittain jne.</p>
Riskiparametrit	<p>PD/LGD-kehitys (yhteensä ja ryhmittäin)</p> <p>PD/LGD-ennusteet ja arviot</p> <p>Odotetut tappiot yhteensä</p> <p>Maksukyvyttömyysaamiset</p>
Tiedot luottotappiovarauksista	<p>Luottotappiovarausten määrä ja muutos (yhteensä ja ryhmittäin)</p> <p>Merkittävien yksittäisten riskivarausten/arvonlennusten määrä ja kehitys</p> <p>Järjestämättömien saamisten määrä luokittain (eräänntyneenäoloaika yli 90 päivää, luottotappiovaraus, jne.))</p>
Järjestämättömät saamiset/lainanhoitajollisuus/ulosmittaus	<p>Lainanhoitajousten määrä ja ryhmäjakauma (uudelleenjärjestely, käsittely, väistämätön jatkaminen, muut muutokset, lykkäys, eräänntyneenäoloaika yli 90 päivää, luottotappiovaraus)</p> <p>Ulosmitatut saamiset suhteessa kaikkiin saamisiin</p> <p>Järjestämättömien lainojen suhde ilman ulosmitattuja saamia</p> <p>Järjestämättömien lainojen suhde ulosmitattuine saamisineen</p> <p>Katesuhde (luottotappiovaraukset, vakuudet, muut takaukset)</p>

Lainanottajaan liittyvät ulkopuoliset ennakkovaroitusindikaattorit

Lainanottaja/-sektori

Oikeuskäsittely

Oikeuskäsittelyssä olevien lainojen arvo ja määrä

Vastikään ulosmitattujen omaisuuserien arvo ja määrä

Uusien oikeuskäsittelyyn menevien lainojen arvo ja määrä (neljännesvuosittaiset tiedot)

Oikeuskäsittelystä poistuvien lainojen arvo ja määrä (neljännesvuosittaiset tiedot)

Vastikään päättyneiden oikeuskäsittelyjen keskimääräinen kesto

Vastikään päättyneissä oikeuskäsittelyissä takaisin saadut varat keskimäärin (ml. kokonaiskustannukset)

Tappio-osuus oikeuskäsittelystä poistuvilla lainoilla

Liite 4 – Yhteisiä linjauksia

Luottolaitosten tulisi kehittää järjestämättömien saamisten hallintajärjestelmään liittyviä linjauksia, arvioida niitä säännöllisesti ja seurata niiden noudattamista.

Luottolaitosten odotetaan laativan seuraavat linjaukset suhteellisuusperiaatteen mukaisesti strategiansa (ml. soveltuvin osin järjestämättömiä saamia koskeva strategia ja toimintasuunnitelma) toteuttamiseksi:

Maksulaiminlyöntien hallintaperiaatteet

Tavoitteena on kuvata järjestämättömien saamisten käsittelyä varten omaksuttu toimintamalli (ks. 3.3 kohta), jonka tulisi sisältää ainakin seuraavat elementit:

- järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden rakenne ja velvollisuudet, selkeät kriteerit, joiden täytyessä käsittely siirtyy yksiköltä toiselle, sekä yhteys salkkujen jaotteluun (ks. 5.2.3 kohta)
- Toiminnoissa noudatettavat menettelyt, vähintäänkin
 - menettelyt ja siirtokynnykset kussakin maksulaiminlyöntien vaiheessa (ennen maksulaiminlyöntiä, lyhytaikaisissa laiminlyönneissä ja pitkäaikaisissa laiminlyönneissä)
 - menettelyt, joita noudatetaan, kun lainanottaja on luokiteltu yhteistyökyvyttömäksi ja/tai toimintakyvyttömäksi, sekä luokittelukriteerit
 - viestintä lainanottajan kanssa kussakin vaiheessa; lainanottajien kanssa tulisi viestiä toimintamaan lainsäädännön (esim. Menettelytapaohjeet) mukaisesti
 - käytettävät välineet ja menetelmät
- tarvittavat henkilöstöresurssit ja tekniset resurssit
- valvontaa varten sisäisesti laadittavat raportit sekä säännölliset päivitystiedot ylimmälle hallintoelimelle.

Luottolaitosten maksulaiminlyöntien hoitoa kehitettäessä olisi otettava huomioon direktiivin 2014/17/EU 28 artikla ja erityisesti EPV:n ohjeet maksamattomista lainoista ja ulosmittauksesta.

Lainanhoitojoustolinjaus

Edellä 6.2.1 kohdassa kuvatussa lainanhoitojoustolinjauksessa olisi esitettävä vähintään seuraavat seikat:

- Tarvittavat rahoitus- ja muut asiakirjat, joiden perusteella lainan myöntämisestä vastaavat voivat osoittaa lainanottajan kyvyn maksaa lainan takaisin korkoineen.
- Tarkistettavat keskeiset takaisinmaksukykyä kuvaavat (salkku-/tuote-/alakohtaiset) mittarit ja suhteet, joita lainaa myönnettäessä tulee vähintäänkin käyttää, jotta lainanottajan takaisinmaksukyky voidaan arvioida kattavasti, ja alakohtaiset ohjeet keskeisten taloudellisten mittarien ja suhteiden laatimiselle alakohtaisesti (pk-yritykset ja yritykset)
- Velalliselle parhaiten soveltuva lainanhoitajoustoratkaisun valinta- ja toteutusprosessi:
 - Vähittäisasiakkailla käytetään päätöspuita. Vähittäisasiakkaiden osalta prosessin olisi oltava EPV:n maksamattomista lainoista ja ulosmittauksesta annettujen ohjeiden mukainen. Ei-vähittäisasiakkailla päätöspuumallia voi olla vaikea soveltaa. Linjauksissa tulisi kuitenkin olla selkeät ohjeet, joiden avulla vastuuhenkilöt voivat arvioida lainanhoitajoustojen soveltuvuuden kunkin asiakkaan kohdalla.
 - Jos sopivaa ratkaisua ei löydy (joko toiminta- tai yhteistyökyvyn puuttuessa lainanottajilta), tarvitaan aikaan sidottu prosessi ja -menettelyt, joilla lainanottaja siirretään likvidaatioista vastaavan järjestämättömien saamisten käsittely-yksikön vastuulle.
- Työvälineet lyhyen ja pitkän aikavälin lainanhoitajoustoille esitetään 6 kohdassa.
- Selkeät ohjeet, joiden mukaan vastuuhenkilöiden tulisi uudelleenarvostaa vakuudet 9 kohdan mukaisesti.
- Päätöksentekoprosessi, erityyppisten lainanhoitajoustojen hyväksyntäportaatiot ja -menettelyt saamisen suuruuden mukaan.
- Lainanhoitajoustojen ja lainanottajan suoriutumisen seurantasuunnitelma ja -menettely uudelleenjärjestelyn jälkeen. Näihin prosesseihin ja menettelyihin tulisi kirjata selkeästi lainanottajien arviointitiheys, laiminlyöntien uusimiskriteerit, uudelleenarviointiprosessi ja laiminlyöntien uusimisen raportointivaatimukset.
- Hinnoittelulinjaukset ehdotetun toimenpiteen ja lainanottajan tyyppin mukaan.

Varojen takaisinsaantia/perintää koskevat periaatteet

Takaisinperinnästä vastaavien järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden tulisi ryhtyä asianmukaisina pitämiinsä toimiin hyvissä ajoin, jotta vähentää järjestämättömiä saamia määrättyssä ajassa. Järjestämättömiä saamia koskevan strategian mukaisesti varojen takaisinsaantia koskevassa linjauksessa tulisi kirjata ainakin seuraavat seikat:

- Tarjolla olevat vaihtoehdot kunkin vakuustyyppin osalta. – ohjeellisesti takaisinperintäyksiköiden käytettävissä ovat seuraavat mahdollisuudet (satunnaisjärjestyksessä):
 - omaisuuserien vapaaehtoinen myynti (lainanottaja aktivoituu ja suostuu myymään omaisuuserän)
 - omaisuuserien pakkomyynti selvitysmiehen tai oikeuden päätöksellä (omaisuuserä ei luottolaitoksen taseessa)
 - ulosmittaus (omaisuuserä luottolaitoksen taseessa)
 - perintä (käsittelijänä sisäinen tai ulkopuolinen taho)
 - velan vaihtaminen osakkeisiin tai muihin omaisuuseriin
 - lainan tai lainasalkun myynti kolmannelle osapuolelle.
- Parhaan perintävaihtoehdon valinnassa noudatettavat menettelyt sekä sisäisistä ja ulkoisista asiantuntijoista koostuva ryhmä, jonka apuun päätöksenteossa nojaututaan.
- Valinnassa tulisi ottaa huomioon mahdolliset vakuudet, oikeudelliset asiakirjat, lainanottajatyypin, paikalliset markkinaolosuhteet ja makrotalouden näkymät, voimassa oleva lainsäädäntö ja mahdollisesti eri vaihtoehtoihin liittyvät aiemmat palautusasteet ja kulut
- Selkeä lainanottajan yhteistyökyvyttömyyden määritelmä tai linkki linjauksiin, jotka sisältävät määritelmän.
- Selkeästi määritelty hyväksyntäprosessi jokaista takaisinperintäprosessin vaihetta varten kunkin luottolaitoksen käytettävissä olevan vaihtoehdon osalta.
- Riskienhallinnan ja sisäisen tarkastuksen osaston rooli menettelyissä ja seurannassa.

Vakuuksien realisoinnin osalta seuraavat tulisi määrittää linjauksessa:

- Omaisuuserän arvostustapa (9.7 kohdan mukaisesti), myös sovellettavat likvidaatiokustannukset. Likvidaatiokustannusten tulisi olla 9.3.3 kohdan vaatimusten mukaiset
- Sisäisten ja ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttö
- Rajat
 - tietyllä hetkellä luottolaitoksen hallussa pidettävien omaisuuserien määrälle ottaen huomioon vakavaraisuusdirektiivissä täsmennetty suurten asiakasriskien rajat ja alan keskittymäriskit esimerkiksi kiinteistöalalla

- takaisin hankittujen tai ulosmitattujen omaisuuserien määrälle, jotka luottolaitos voi hankkia tietyn ajan kuluessa.
- Myyntistrategian laatimis- ja toteuttamismenettelyt takaisin hankkimisen tai ulosmittauksen jälkeen sekä omaisuuserien käsittelystä luottolaitoksessa vastaava yksikkö (voidaan määritellä myös erillisissä takaisin hankittuja / ulosmitattuja saamisia koskevilla linjauksissa).

Luottolaitosten tulisi ottaa huomioon vuorovaikutus muiden velkojien kanssa sellaisten järjestämättömien saamisten lainanottajien osalta, joilla on useita velkojia, yleensä yrityslainanottajia. Sen vuoksi luottolaitosten tulisi ottaa käyttöön selvä neuvottelumenettely ja toimia vuorovaikutuksessa muiden rahoituslaitosten (tai muiden kolmansien osapuolten) kanssa, joille lainanottaja on velkaantunut.

Vakuuslinjaukset

Luottoriskien vähentäminen on tärkeä osa järjestämättömien saamisten käsittelyprosessia, joten luottolaitoksilla tulisi olla selkeät ja johdonmukaiset vakuusperiaatteet, myös ulosmitattua omaisuutta koskevat linjaukset. Näissä linjauksissa tulisi käsitellä kaikkien vakuutena olevien vakuustyyppien hallinta, arvostus ja raportointi kokonaisuudessaan. Luottolaitosten tulisi pyrkiä käyttämään ulkopuolista asiantuntemusta tällaisten linjausten laadinnassa ja arvioinnissa, sillä osa vakuuseristä on varsin monimutkaisia ja erikoistuneita. Luottolaitosten tulisi varmistaa, että niillä on johdonmukainen tapa hallita ja arvostaa samanlaisia vakuuksia 9 kohdan mukaisesti.

Järjestämättömien saamisten seuranta-periaatteet

Luottolaitoksella tulisi olla erityinen linjaus, johon kirjataan muun muassa

- erilaisten ennakkovaroitusten edellyttämät toimet
- eskalointimenettelyt
- raportoinnin keskeinen sisältö, tiheys ja vastaanottajat
- siirtokynnykset / linkki järjestämättömiä saamisia koskeviin menettelyihin.

Järjestämättömien saamisten käsittelypalvelujen ulkoistamisperiaatteet

Tarvittaessa luottolaitoksella tulisi olla linjaus, jota noudatetaan ulkoistettaessa palveluja kolmansille osapuolille. Niihin tulisi sisällyttää ainakin yhteistyökumppanien valintamenettelyt, sopimusten oikeudellinen sisältö, ulkoistamissopimuksia koskeva päätöksentekoprosessi sekä sopimusten seuranta.

Liite 5 – Mahdolliset lainanhoitojoustotoimenpiteet

Lainanhoitojoustotoimenpide	Kuvaus	Toteutuskelpoisuus ja muut tärkeät näkökohdat
1. Lyhennysvapaa	Tietyn lyhyen ajan kuluessa lainalle maksetaan vain korkoa, eli pääomaa ei lyhennetä. Pääoma pysyy siis ennallaan, ja takaisinmaksun rakennetta arvioidaan uudestaan lyhennysvapaan lopussa arvioidun takaisinmaksukyvyyn mukaan.	<p>Lyhennysvapaata ei tulisi myöntää tai pitää toteutuskelpoisena, ellei laitos pysty osoittamaan (asianmukaisesti dokumentoidun taloudellisen informaation avulla), että lainanottajan taloudelliset vaikeudet ovat tilapäisluonteisia ja että tämä valitun lyhennysvapaan jälkeen pystyy jälleen hoitamaan lainaansa vähintäänkin aiemman takaisinmaksuaikataulun mukaisesti.</p> <p>Toimenpiteen keston tulisi yleensä olla enintään kaksi vuotta ja hankerahoituksen ja liikekiinteistöjen rakennuslainojen tapauksessa enintään vuosi.</p> <p>Kun lainanhoitojoustotoimepiteelle valittu ajanjakso on ohi, laitoksen tulisi arvioida uudelleen lainanottajan velanhoitokyky ja laatia uusi takaisinmaksuohjelma, jossa otetaan huomioon lyhennysvapaan aikana maksamatta jääneet pääomaerät</p> <p>Useimmissa tapauksissa lyhennysvapaata tarjotaan maksuajan pidennyksen tai muiden sellaisten pitempiäikaisten toimien yhteydessä, joiden avulla pyritään kompensoimaan tilapäisesti pienentyneitä takaisinmaksuja.</p>
2. Maksuerien pienentäminen	Takaisinmaksueriä pienennetään tietyksi lyhyeksi ajaksi, jotta lainanottajan kassavirtatilanne ehtii korjautua, minkä jälkeen takaisinmaksua jatketaan arvioidun takaisinmaksukyvyyn mukaan. Korot tulisi maksaa täysimääräisesti.	<p>Katso kohta ”1. Lyhennysvapaa”.</p> <p>Jos maksueriä pienennetään vain vähän ja edellä mainitut edellytykset muutoin täyttyvät, toimenpiteen toteutusaika voi olla myös yli kaksi vuotta.</p>

Lainanhoitojoustotoimenpide	Kuvaus	Toteutuskelpoisuus ja muut tärkeät näkökohdat
3. Maksuajan pidennys / maksuerien lykkäys	Sopimuksen avulla annetaan lainanottajalle mahdollisuus lykätä maksuvelvoitteitaan, yleensä sekä koronmaksua että lyhennyksiä.	Katso kohta ”1. Lyhennysvapaa”
4. Laiminlyötyjen maksujen/korkojen lisääminen lainapääomaan	Laiminlyödyt maksut ja/tai kertyneet korot lisätään maksamatta olevaan lainapääomaan, ja lainanhoitojouston avulla luodaan uusi kestävä takaisinmaksuaikataulu.	<p>Toimenpidettä ei tulisi myöntää tai pitää toteutuskelpoisena, ellei laitos ole arvioinut (asianmukaisesti dokumentoidun taloudellisen informaation avulla) lainanottajan todennettujen tulojen ja menojen sekä ehdotettujen uusien takaisinmaksujen riittävän lainan hoitoon siten, että lainanottaja pystyy maksamaan lyhennys- ja korkomaksut uuden takaisinmaksuaikataulun mukaisesti. Laitoksen tulisi lisäksi edellyttää asiakkaalta muodollista vahvistusta, että tämä on ymmärtänyt ja hyväksynyt pääomaan lisäämisen ehdot.</p> <p>Laiminlyötyjen maksujen lisäämistä pääomaan tulisi käyttää vain tilanteessa, jossa aiempien laiminlyöntien tai sopimusperusteisten maksujen periminen ei muuten onnistu ja pääomaan lisääminen on ainoa realistinen jäljellä oleva vaihtoehto.</p> <p>Tätä lainanhoitojoustotoimenpidettä ei tulisi tarjota samalle lainanottajalle useampaan kertaan, ja toimenpidettä tulisi käyttää vain laiminlyödyissä maksuissa, jotka eivät ylitä kokonaispääoman ennalta määritettyä kokoa (joka tulisi olla määritettynä luottolaitosten lainanhoitojoustolinjauksissa).</p> <p>Pääomaan lisättävien laiminlyötyjen maksujen suuruus suhteessa pääomaan ja korkoihin tulisi määrittää niin, että se on laitoksen arvion mukaan asianmukainen ja lainanottajalle soveltuva.</p>
5. Koronalennus	Perittävä (kiinteä tai vaihtuva) korko alennetaan pysyvästi (tai	Korkeakorkoiset lainajärjestelyt ovat yleinen syy taloudellisiin vaikeuksiin. Lainanottajien taloudelliset vaikeudet

Lainanhoitojoustotoimenpide	Kuvaus	Toteutuskelpoisuus ja muut tärkeät näkökohdat
	tilapäisesti), niin että se on reilu ja kestävä.	<p>voivat osittain johtua siitä, että korot ovat liian korkeat maksettaviksi lainanottajan tuloilla tai korkokehitys on johtanut siihen, että maksettava vaihtuva korko on noussut kohtuuttoman korkeaksi vallitseviin markkinaolosuhteisiin nähden. Tällaisessa tilanteessa voidaan harkita koronalennusta.</p> <p>Jos kohtuuhintaisuus kuitenkin saadaan aikaan vain riskin tai kustannukset alittavilla koroilla, siitä tulisi ilmoittaa selkeästi.</p> <p>Tätä toimenpidettä voitaisiin soveltaa myös lyhyen aikavälin toimenpiteenä.</p>
6. Maksuajan pidennys	Lainan maksuajan pidennys (eli viimeisen sopimus pohjaisen lainaerän maksupäivän siirtäminen) mahdollistaa takaisinmaksun pienempinä erinä, kun maksuerät jakautuvat ajanjaksolle.	<p>Jos lainanottajaa koskee pakollinen eläkeikä, maksuajan pidennystä ei tulisi pitää toteutuskelpoisena ratkaisuna, ellei laitos ole arvioinut ja pysty osoittamaan, että lainanottaja kykenee selviytymään uusien maksuerien hoidosta joko eläkkeen tai muiden todennettujen tulonlähteiden avulla.</p> <p>Maksuajan pidennystä tulisi pitää toteuttamiskelpoisena vain, jos se on yhdenmukaista olemassa olevien vakuuksien elinkaaren kanssa tai jos olemassa olevat vakuudet korvataan asianmukaisesti.</p>
7. Lisävakuudet	Lainanottaja voi asettaa kiinnittämätöntä omaisuutta lisäpantiksi kompensoidakseen suurempaa riskiä ja osana uudelleenjärjestelyprosessia.	<p>Lisävakuudet eivät yksinään toimi lainanhoitojoustotoimenpiteenä, sillä niillä ei voida puuttua laiminlyötyihin maksuihin. Tavoitteena on yleensä parantaa luototusasteeseen liittyviä kovenantteja.</p> <p>Mahdollisia lisävakuuksia on monenlaisia, esimerkiksi käteistalletus panttina, saamisten siirto tai uusi / lisäys olemassa olevaan kiinteistövuokuteen.</p> <p>Laitosten tulisi noudattaa varovaisuutta arvostaessaan toissijaisia tai huonommassa etuoikeusasemassa olevia pantteja ja henkilökohtaisia takauksia.</p>

Lainanhoitojoustotoimenpide Kuvaus

Toteutuskelpoisuus ja muut tärkeät näkökohdat

8. Vakuuksien myynti	Luottolaitos ja lainanottaja voivat sopia yhdessä vakuudeksi annettujen omaisuuserien myynnistä lainan maksamiseksi takaisin osittain tai kokonaan.	<p>Vakuuksien myynnin jälkeen laitoksen tulisi uudelleenjärjestellä mahdollinen jäljellä oleva velka, ja uusi takaisinmaksuaikataulu tulisi suunnitella lainanottajan uudelleenarvioidun takaisinmaksukyvyyn pohjalta.</p> <p>Jos lainanhoitojoustotoimenpiteet saattavat edellyttää omaisuuden myyntiä maksuajan lopussa, luottolaitoksen tulisi suunnitella etukäteen, miten toimitaan, jos velkaa saattaa jäädä vielä omaisuuden myynnin jälkeen, ja pyrkiä puuttumaan tilanteeseen mahdollisimman ajoissa.</p> <p>Vakuuksien ottaminen taseeseen ennalta määrättyssä vaiheessa lainan takaisinmaksuna ei ole lainanhoitojoustotoimenpide, ellei siihen turvauduta jo ennaikaisesti taloudellisten vaikeuksien vuoksi.</p>
9. Maksuaikataulun muuttaminen	Sopimus pohjaista takaisinmaksuaikataulua voidaan muuttaa uuden, kestävämmän takaisinmaksuohjelman laatimiseksi lainanottajan nykyisiä ja ennakoituja kassavirtoja koskevan realistisen arvion pohjalta.	<p>Mahdollisia takaisinmaksujärjestelyjä on monenlaisia:</p> <p>i. Osittainen takaisinmaksu: Lainaa voidaan lyhentää, vaikka omaisuuserien myynnistä saatu tuotto olisi pienempi kuin maksamatta oleva lainapääoma. Tarkoituksena on pienentää riskisaamista merkittävästi ja mahdollistaa kestävä takaisinmaksuohjelma jäljelle jäävän pääoman maksamista varten. Osittaista takaisinmaksua tulisi pitää parempana vaihtoehtona kuin alla kuvattu ”bullet”-vaihtoehto tai myöhempää koronnostoa.</p> <p>ii. ”Bullet”-maksut: Takaisinmaksusuunnitelman loppupuolelle voidaan sisällyttää suurehko lyhennyserä ennen lainan erääntymistä. Tätä vaihtoehtoa ei tulisi käyttää / pitää mielekkäänä kuin poikkeuksellisissa olosuhteissa, kun laitos pystyy osoittamaan asianmukaisesti, että lainanottajan käytössä tulee olemaan kassavirta,</p>

Lainanhoitojoustotoimenpide Kuvaus

Toteutuskelpoisuus ja muut tärkeät näkökohdat

		joka mahdollistaa kertamaksun suorittamisen.
		iii. Myöhemmät maksujen nostot: Tämän vaihtoehdon sisältävää ratkaisua ei tulisi pitää mielekkäänä, ellei laitos pysty varmistamaan ja myös osoittamaan, että sillä on hyvä syy odottaa lainanottajan kykenevän maksamaan tulevat korkeammat maksut.
10. Lainavaluutan vaihtaminen	Velan voi muuttaa saman valuutan määräiseksi kuin kassavirrat.	Luottolaitosten tulisi selittää kaikki valuuttamuutosten riskit lainanottajalle ja mainita myös mahdolliset vakuutukset tai muut suojausmenetelmät.
11. Muut muutokset sopimusehtoihin/kovenantteihin	Luottolaitos voi vapauttaa lainanottajan myös muunlaisista lainasopimukseen sisältyvistä kovenanteista tai ehdoista.	
12. Uusi lainajärjestely	Vaikeuksiin joutunutta lainanottajaa voidaan tukea tarjoamalla uutta rahoitusjärjestelyä.	<p>Tämäkään ei yleensä yksinään ole mielekäs lainanhoitojoustotoimenpide, vaan se tulisi yhdistää muihin lainanhoitojoustotoimenpiteisiin, joiden avulla voidaan puuttua laiminlyötyihin maksuihin. Uutta lainajärjestelyä tulisi harkita vain poikkeustapauksissa.</p> <p>Kun myönnetään uusi lainajärjestely, lainanottaja saattaa joutua antamaan lisävakuuksia. Lainanantajien keskinäisissä järjestelyissä tarvitaan kovenantteja, jotta luottolaitokselle aiheutuva lisäriski voidaan kompensoida</p> <p>Yleensä uuteen lainajärjestelyyn tulisi turvautua vain yrityslainojen kohdalla, ja se edellyttää lainanottajan maksukyvyyn huolellista arviointia, jossa tulisi myös saada riippumattomilta alan asiantuntijoilta riittävä kuva esitettyjen liiketoimintasuunnitelmien ja kassavirta-arvioiden mielekkyydestä. Uutta lainajärjestelyä tulisi pitää toteutuskelpoisena vain tilanteessa,</p>

Lainanhoitojoustotoimenpide Kuvaus

Toteutuskelpoisuus ja muut tärkeät näkökohdat

Lainanhoitojoustotoimenpide	Kuvaus	jossa huolellinen maksukyvyyn arviointi osoittaa, että laina kyettäisiin maksamaan takaisin kokonaan
13. Velkojen yhdistäminen	Useita erillisiä saamisia voidaan yhdistellä vain muutamaksi tai yhdeksi ainoaksi järjestelylainaksi.	<p>Tämä ei yleensä yksinään ole toteutuskelpoinen lainanhoitojoustotoimenpide, vaan se pitää yhdistää muihin lainanhoitojoustotoimenpiteisiin, joiden avulla voidaan puuttua laiminlyötyihin maksuihin.</p> <p>Tällaisesta lainanhoitojoustosta on hyötyä erityisesti tilanteissa, joissa saneerauslainalle voidaan saada paremmat vakuudet kuin yksittäisille lainoille yhdistämällä vakuudet ja taatut kassavirrat. Näin voidaan esimerkiksi minimoida juoksevia kuluja tai helpottaa kassavirtojen tasapainottamista eri saamisten välillä.</p>
14. Lainan anteeksianto osittain tai kokonaan	Luottolaitos voi luopua oikeudestaan saada lainanottajalta takaisin koko velkasumma tai osa siitä.	<p>Anteeksiannossa luottolaitos suostuu sovitun määrän maksamiseen kertasuorituksena järjestelylainalla, eli se antaa kaiken jäljellä olevan velan anteeksi, jos lainanottaja maksaa takaisin alennetun velkapääoman sovitun ajan kuluessa.</p> <p>Luottolaitosten tulisi olla varovaisia velan anteeksiannossa, sillä siihen liittyy moraalikadon riski eli se saattaisi houkutella lainanottajia turvautumaan ”strategiseen maksukyvyttömyyteen”. Laitosten tulisikin määritellä erityiset anteeksiantolinjaukset ja -menettelyt varmistaakseen vahvan valvonnan.</p>