



EUROOPAN KESKUSPANKKI
PANKKIVALVONTA

Ohjeet pankeille järjestämättömien saamisten käsittelystä

BANKENTOEZICHT

maaliskuu 2017

BANKTILLSYN BANKU UZRAUDZĪBA

BANKŪ PRIEŽIŪRA NADZÓR BANKOWY

VIGILANZA BANCARIA

BANKFELÜGYELET

BANKING SUPERVISION

SUPERVISION BANCAIRE BANČNI NADZOR

MAOIRSEACHT AR BHAINCÉIREACHT NADZOR BANAKA

BANKING SUPERVISION

PANGANDUSJÄRELEVALVE

SUPERVISÃO BANCÁRIA

BANKOVNI DOHLED

БАНКОВ НАДЗОР

BANKTILLSYN

BANKENAUF SICHT

ΤΡΑΠΕΖΙΚΗ ΕΠΟΠΤΕΙΑ PANKKIVALVONTA

SUPRAVEGHERE BANCARĂ BANKOVÝ DOHLAD

SUPERVIŽJONI BANKARJA

SUPERVISIÓN BANCARIA

BANKING SUPERVISION

BANKENAUF SICHT

SUPERVISÃO BANCÁRIA

Sisällysluettelo

1	Johdanto	4
1.1	Ohjeiden taustaa	4
1.2	Ohjeiden soveltaminen	5
1.3	Laajuus	6
1.4	Rakenne	6
2	Strategia	8
2.1	Yleistä	8
2.2	Toimintaympäristön analysointi	8
2.3	Järjestämättömiä saamisia koskevan strategian kehittäminen	12
2.4	Toimintasuunnitelman toteutus	16
2.5	Strategian nivominen toimintaan	16
2.6	Valvontatietojen raportointi	18
3	Hallinnointi ja käsittelyn järjestäminen	19
3.1	Yleistä	19
3.2	Ohjaus ja päätöksenteko	19
3.3	Toimintamalli	20
3.4	Valvontaperiaatteet	28
3.5	Järjestämättömien saamisten ja niiden käsittelyn seuranta	31
3.6	Ennakkovaroitusmekanismit/tarkkailulistat	38
3.7	Valvontatietojen raportointi	40
4	Lainanhoitojousto	42
4.1	Yleistä	42
4.2	Vaihtoehdot ja niiden käyttökelpoisuus	42
4.3	Hyvä lainanhoitojoustoprosessi	47
4.4	Takaisinmaksukyvyyn arviointi	48
4.5	Valvontatietojen raportointi ja julkistettavat tiedot	49

5	Järjestämättömäksi kirjaaminen	50
5.1	Yleistä	50
5.2	Järjestämättömien saamisten määritelmä	52
5.3	Järjestämättömät lainat ja lainanhoitajousto	59
5.4	Muita järjestämättömyyden määritelmään liittyviä seikkoja	64
5.5	Vakavaraisuus- ja tilinpäätössääntelyn yhteys	66
5.6	Valvontatietojen raportointi ja julkistettavat tiedot	68
6	Arvon alentumisen mittaaminen ja luottotappioiden kirjaaminen	70
6.1	Yleistä	70
6.2	Saamiskohtainen arvonalennusten arviointi	72
6.3	Ryhmäkohtainen arvonalennusten arviointi	78
6.4	Muita järjestämättömien saamisten arvonalentumisen arviointiin liittyviä näkökohtia	83
6.5	Luottotappioiden kirjaaminen	84
6.6	Arvonalennusten ja luottotappiokirjausten ajoitus	85
6.7	Arvonalennus- ja luottotappiomenettelyt	86
6.8	Valvontatietojen raportointi ja julkistettavat tiedot	90
7	Kiinteistöomaisuuden vakuusarvon määrittäminen	91
7.1	Yleistä	91
7.2	Hallinnointi, menettelyt ja valvonta	92
7.3	Arviointitiheys	95
7.4	Arvostusmenetelmä	96
7.5	Ulosmitatun omaisuuden arvostus	100
7.6	Valvontatietojen raportointi ja julkistettavat tiedot	101
	Liite 1 Sanasto	102
	Liite 2 Jaottelukriteereitä: vähittäissaamiset	105
	Liite 3 Seurantamittareita	108
	Liite 4 Ennakkovaroitusindikaattoreita	110

Liite 5 Yhteisiä periaatteita	112
Liite 6 Vähittäis- ja yritysasiakkaiden takaisinmaksukyvyyn arviointi	119
Liite 7 Viranomaisraportointi- ja julkistamisvelvoitteet	124
Liite 8 Järjestämättömiin saamisiin liittyvien riskien siirto	135

1 Johdanto

1.1 Ohjeiden taustaa

Useilla euroalueen pankeilla on tällä hetkellä runsaasti järjestämättömiä saamisia (ks. kuvio 1).

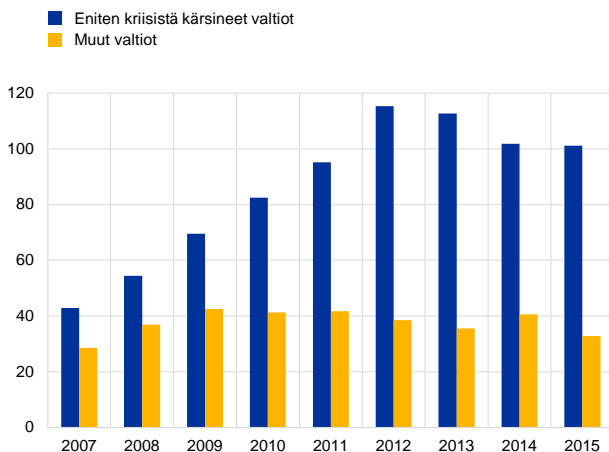
Yleisen käsityksen mukaan runsaat järjestämättömät saamiset alkavat ennemmin tai myöhemmin haitata pankkien luotonantoa taloudelle¹, sillä ne heikentävät tasetta, kannattavuutta ja vakavaraisuutta.

Kuvio 1.

Teksas-suhteen (Texas ratio) ja ongelmaluottojen kehitys euroalueella

Järjestämättömien saamisten suhde omaan pääomaan ja luottotappiovarauksiin merkittävässä pankkiryhmässä euroalueella

(2007–2015, prosentteina, mediaaniarvoja)

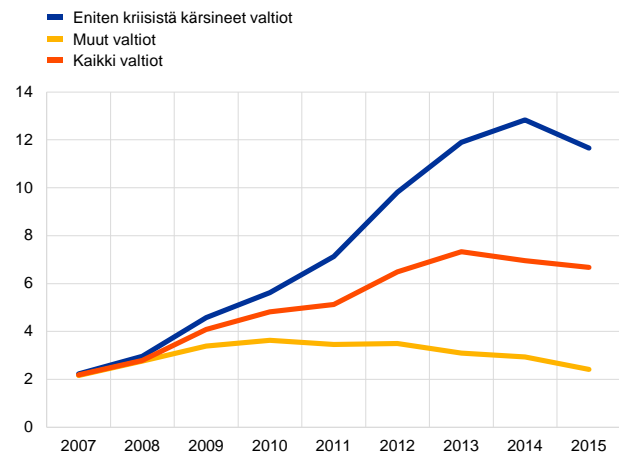


Lähde: SNL Financial.

Huom. Perustuu julkisesti saatavilla oleviin tietoihin joukosta merkittäviä pankkiryhmiä. Finanssikriisin vaikutus oli erityisen voimakas Espanjassa, Irlannissa, Italiassa, Kreikassa, Kyproksessa, Portugalissa ja Sloveniassa.

Ongelmaluottojen suhde merkittävässä pankkiryhmässä euroalueella

(2007–2015, prosentteina luotoista, mediaaniarvoja)



Lähde: SNL Financial.

Huom. Perustuu julkisesti saatavilla oleviin tietoihin 55 merkittävästä pankkiryhmästä. Finanssikriisin vaikutus oli erityisen voimakas Espanjassa, Irlannissa, Italiassa, Kreikassa, Kyproksessa, Portugalissa ja Sloveniassa.

Pankkien taseissa olevien järjestämättömien saamisten järjestelmällinen ja kestävä vähentäminen hyödyttää taloutta sekä mikro- että makrovakauden kannalta. Talouden elpessä järjestämättömien saamisten vähentäminen helpottuu.

Saamisten laatuun liittyvät ongelmat kuuluvat yhteisen pankkivalvonnan tärkeimpiin prioriteetteihin. Saamisten laatua tarkasteltiin ensimmäisen kerran vuoden 2014 kattavassa arvioinnissa, joka muodostui kahdesta osasta – saamisten laadun arvioinnista ja stressitestistä. Kattavan arvioinnin jälkeen valvontatoimissa on kiinnitetty entistä enemmän huomiota järjestämättömiin saamisiin. Yhteiset valvontaryhmät ovat jatkuvan valvonnan yhteydessä todenneet, että pankkien

¹ Aihetta on käsitelty mm. EKP:n ja muiden kansainvälisten organisaatioiden tutkimuksissa (ks. esim. Kansainvälisen valuuttarahaston asiantuntijoiden keskusteluasiakirja ”Strategy for Resolving Europe’s Problem Loans”).

käytännöt järjestämättömien saamisten tunnistamisessa, mittaamisessa ja hallinnassa sekä luottotappioiden kirjaamisessa ovat kirjavia. Tilanteen kohentamiseksi valvontaelin valtuutti heinäkuussa 2015 EKP:n ja kansallisten toimivaltaisten viranomaisten asiantuntijoista muodostetun korkean tason työryhmän luomaan yhteiset periaatteet järjestämättömien saamisten valvontaa varten.

Yhteisen pankkivalvonnan valvontaprioriteeteissa luottoriski ja järjestämättömien saamisten suuri määrä on katsottu tärkeimmiksi euroalueen pankkeihin kohdistuviksi riskeiksi.

Näihin ohjeisiin on koottu työryhmän tuella määriteltyjä parhaita käytäntöjä, jotka vastaavat EKP:n pankkivalvojen valvontaodotuksia.

Ohjeet ovat pääasiassa laadullisia. Ohjeita on tarkoitus myöhemmin laajentaa järjestämättömien saamisten kehityksen seurannan pohjalta. EKP:n tarkoituksena on seuraavaksi kiinnittää yhä enemmän huomiota arvonlennusten ja luottotappioiden kirjaamisen oikea-aikaisuuteen.

Järjestämättömiin saamisiin liittyvien ongelmien ratkaiseminen vie aikaa, ja siihen pyritään keskipitkällä aikavälillä. Nyt määriteltyjä parhaita käytäntöjä voidaan kuitenkin jo käyttää pankkien järjestämättömiä saamia koskevien valvontatarvioiden pohjana. Yhteiset valvontaryhmät opastavat pankkeja ohjeiden soveltamisessa osana jatkuvaa valvontaa. Pankkien odotetaan soveltavan ohjeita tarvittavan ripeästi ja suhteellisuusperiaatteen mukaisesti eli sen mukaan, miten suuren ja vakavan ongelman järjestämättömät saamiset niille muodostavat.

1.2 Ohjeiden soveltaminen

Ohjeet on suunnattu vakavaraisuusasetuksen² artiklan 4 kohdassa 1 tarkoitetuille luottolaitoksille (jäljempänä pankit), eli ne koskevat kaikkia EKP:n suorassa valvonnassa olevia merkittäviä laitoksia ja näiden koti- ja ulkomaisia tytäryhtiöitä. Soveltamisessa noudatetaan suhteellisuus- ja olennaisuusperiaatteita. Strategiaa, hallinnointia ja toiminnan järjestämistä käsittelevät luvut 2 ja 3 koskevat siis ennen kaikkea pankkeja, joilla on niin paljon järjestämättömiä saamia, että tilanteeseen on puututtava. Luvuista voi olla hyötyä silloinkin, kun pankilla on verrattain vähän järjestämättömiä saamia, sillä samoja ohjeita voidaan soveltaa myös yksittäisiin salkkuihin, joissa on runsaasti järjestämättömiä saamia. Luvut 4, 5, 6 ja 7 koskevat kaikkia merkittäviä laitoksia.

Näissä ohjeissa pankeilla, joilla on runsaasti järjestämättömiä saamia, tarkoitetaan sellaisia pankkeja, joilla on järjestämättömiä saamia huomattavasti EU:n keskitasoa³ enemmän. Myös määritelmän ulkopuolelle jäävät pankit voivat kuitenkin

² Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (EUVL L 176, 27.6.2013, s. 1).

³ EU:n keskitaso perustuu Euroopan pankkiviranomaisen (EPV) neljännesvuosittain julkaisemaan riskiyhteenvetoon, jonka avulla määritetään järjestämättömien saamisten suhde ja katesuhde EU:ssa keskimäärin.

hyötyä ohjeiden kattavasta noudattamisesta joko omasta tai valvojien aloitteesta, erityisesti jos niiden järjestämättömien saamisten määrä kasvaa, lainanhoitojoustoja tai saamisten ulosmittausta esiintyy paljon, arvonalennuksia on kirjattu vähän tai Teksas-suhde⁴ on korkea.

Nämä järjestämättömien saamisten käsittelyohjeet eivät toistaiseksi ole sitovia, mutta pankkien on pystyttävä pyydetessä perustelemaan valvojille niistä poikkeaminen. Ohjeet otetaan huomioon säännöllisessä valvojan arviointiprosessissa, ja niiden noudattamatta jättäminen saattaa johtaa valvontatoimiin.

Ohjeiden tarkoituksena ei ole korvata voimassa olevia tilinpäätösvaatimuksia tai muita sääntelyvaatimuksia ja ohjeita, joka perustuvat EU:n asetuksiin tai direktiiveihin taikka niiden kansallisiin täytäntöönpanoasetuksiin tai vastaaviin säädöksiin tai Euroopan pankkiviranomaisen ohjeisiin. Nämä ohjeet ovat osa valvontavälineistöä, ja niiden tarkoituksena on selventää valvojien odotuksia siitä, miten järjestämättömiä saamisia tunnistetaan, mitataan ja hallitaan sekä miten niihin liittyvät luottotappiot kirjataan tilanteissa, joihin nykyiset asetukset, direktiivit tai ohjeet eivät tarjoa riittävää ohjeistusta. Pankkien tulee kuitenkin aina noudattaa sitovaa lainsäädäntöä, kansallista sääntelyä ja tilinpäätösvaatimuksia. Ohjeiden ei pidä johtaa tilinpäätösvaatimukseen ja muihin sääntelyvaatimukseen perustuvien käytäntöjen eriyttämiseen pankeissa, vaan pankkien tulisi pyrkiä noudattamaan yhdenmukaisia käytäntöjä sääntelyperustasta riippumatta.

Ohjeita on tarkoitus soveltaa niiden julkaisupäivästä lähtien. Pankit voivat senkin jälkeen korjata havaitsemiaan puutteita, mutta toimintasuunnitelmasta ja sen aikataulusta tulisi sopia yhteisen valvontaryhmän kanssa. Jotta järjestämättömistä saamisista saadaan mahdollisimman pian yhdenmukaisia ja vertailukelpoisia tietoja, tiedot tulisi pyrkiä ilmoittamaan uusien ohjeiden mukaan vuodesta 2018 alkaen.

1.3 Laajuus

Selkeyden vuoksi näissä ohjeissa käytetään yleisilmausta ”järjestämättömät saamiset”. Sillä kuitenkin tarkoitetaan ohjeissa varsinaisten (EPV:n määritelmän⁵ mukaisten) järjestämättömien saamisten lisäksi myös ulosmitattuja saamisia sekä osittain sellaisia vielä terveitä saamisia, joihin liittyy suuri järjestämättömäksi kirjaamisen riski. Tällaiset saamiset voivat esimerkiksi olla erityisen tarkkailun alaisina, tai niihin voidaan soveltaa lainanhoitojoustoja.

1.4 Rakenne

Ohjeiden rakenne seuraa järjestämättömien saamisten käsittelyä. Luvussa 2 käydään läpi järjestämättömiä saamisia koskeviin strategioihin kohdistettavat

⁴ Ohjeissa käytetyt termit on selitetty sanastossa (liite 1).

⁵ Aihetta käsitellään luvussa 5.

odotukset. Aihe liittyy läheisesti järjestämättömien saamisten hallintaan ja käsittelyyn, joita tarkastellaan luvussa 3. Luvussa 4 nostetaan esiin tärkeimpiä lainanhoitajien käsittelyyn liittyviä seikkoja, ja luvussa 5 perehdytään järjestämättömäksi kirjaamiseen. Luvussa 6 annetaan arvonlennuksia ja luottotappioita koskevia laadullisia ohjeita, ja luvussa 7 tarkastellaan vakuuksien arvostusta.

2 Strategia

2.1 Yleistä

Jos pankilla on paljon järjestämättömiä saamisia, sen tulisi laatia strategia, jossa asetetaan tavoitteet järjestämättömien saamisten vähentämiselle sekä hahmotellaan realistinen mutta kunnianhimoinen vähentämisaikataulu. Strategiassa tulisi kuvata selkeästi, uskottavasti ja toteuttamiskelpoisesti, miten pankki aikoo käytännössä hallita ja lopulta vähentää järjestämättömiä saamisiaan kussakin salkussa (eli saada takaisin mahdollisimman paljon varoja).

Järjestämättömiä saamisia koskevan strategian luomisessa ja toteuttamisessa on neljä keskeistä vaihetta.

1. Toimintaympäristön analysointi, jossa otetaan huomioon sisäiset valmiudet, käsittelymahdollisuuksiin vaikuttavat ulkoiset olosuhteet sekä pääomavaikutukset (ks. osa 2.2)
2. Strategian kehittäminen, jossa otetaan huomioon toimintavalmiuksien kehittämistavoitteet (laadullinen puoli) sekä arvioitu järjestämättömien saamisten vähentämistahti (määrällinen puoli) lyhyellä, keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä (ks. osa 2.3)
3. Toimintasuunnitelman toteuttaminen, mukaan lukien tarvittavat muutokset pankin organisaatorakenteeseen (ks. osa 2.4)
4. Järjestämättömiä saamisia koskevan strategian sekä säännöllisen arvioinnin ja riippumattoman seurannan sisällyttäminen kiinteästi pankin hallintoprosesseihin (ks. osa 2.5)

Järjestämättömiä saamisia koskevaan strategiaan liittyviä hallinnollisia kysymyksiä käsitellään luvussa 3.

2.2 Toimintaympäristön analysointi

Kunnianhimoisen mutta realistisen strategian laatiminen järjestämättömiä saamisia varten edellyttää sekä sisäisen että ulkoisen toimintaympäristön erinomaista hahmottamista.

Ensimmäinen askel tarkoituksenmukaisen strategian laatimisessa onkin perinpohjainen analyysi, jossa käydään läpi seuraavat elementit:

1. sisäiset valmiudet hallita ja vähentää tehokkaasti järjestämättömiä saamisia (eli saada varoja takaisin mahdollisimman paljon) tietyllä ajanjaksolla
2. ulkoiset olosuhteet ja toimintaympäristö

3. strategian pääomavaikutukset.

2.2.1 Sisäiset valmiudet (itsearviointi)

Pankin kyky ja tarve optimoida järjestämättömien ja/tai ulosmitattujen saamisten hallintaa (eli vähentää niitä) riippuu monista pankin sisäisistä tekijöistä. Kattava ja realistinen itsearviointi antaa pankille kuvan tilanteen vakavuudesta ja tarvittavista sisäisistä toimista.

Pankin tulisi pyrkiä ymmärtämään ja hahmottamaan seuraavat elementit:

- Ongelman mittakaava ja järjestämättömien saamisten taustatekijät:
 - järjestämättömiä saamia sisältävien salkkujen koko ja historia riittävän yksityiskohtaisesti (salkkujen jaotteluperiaatteita käsitellään tarkemmin luvussa 3)
 - järjestämättömien saamisten sisään- ja ulosvirtauksen taustat, tarvittaessa salkkukohtaisesti
 - mahdolliset muut yhteiset tekijät ja syy-seuraussuhteet.
- Aiempien järjestämättömiin saamisiin liittyvien toimien vaikutukset:
 - toteutetut toimet, ml. lainanhoitajoukot
 - toimien seuraukset ja oheistekijät, ml. lainanhoitajoukkojen teho.
- Toiminnalliset valmiudet (prosessit, välineistö, tietojen laatu, tietojenkäsittely/automaatio, henkilöstö/asiantuntemus, päätöksenteko, sisäiset linjaukset ym. strategian toteuttamisedellytykset) prosessin eri vaiheissa, joita ovat esimerkiksi
 - järjestämättömien saamisten ennakointi sekä havaitseminen/tunnistaminen
 - lainanhoitajoukko
 - arvonalennukset
 - vakuuksien arvostus
 - perintä/oikeuskäsittely/ulosmittaus
 - ulosmitattujen saamisten hallinta (tilanteen mukaan)
 - järjestämättömien saamisten sekä niiden käsittelyn tuloksellisuuden raportointi ja seuranta.

Pankkien tulisi suorittaa näitä ja muita prosessin vaiheita varten kattava itsearviointi vahvuuksistaan, merkittävistä puutteista sekä kehittämistarpeista voidakseen

saavuttaa järjestämättömien saamisten vähentämistavoitteensa. Itsearviointi tulisi kirjata sisäiseen raporttiin, joka jaetaan johdolle ja valvontaryhmille.

Pankkien tulisi uusaa itsearviointi tai ainakin päivittää tarvittavat kohdat vähintään vuosittain sekä turvautua riippumattomien asiantuntijoiden apuun aina tilanteen niin vaatiessa.

2.2.2 Ulkoiset olosuhteet ja toimintaympäristö

Järjestämättömiä saamia koskevan strategian luominen ja vähentämistavoitteiden asettaminen edellyttää nykyisen toimintaympäristön ja olosuhteiden ymmärtämistä ja mahdollisten tulevien muutosten ennakoimista. Pankkien tulisi seurata kehitystä tiiviisti ja päivittää järjestämättömiä saamia koskeva strategiansa aina tarvittaessa. Strategiaa laadittaessa tulisi ottaa huomioon ainakin tässä osassa käsitellyt ulkoiset tekijät. Lisäksi on syytä kiinnittää huomiota erilaisiin maa- ja tilannekohtaisiin tekijöihin.

Makrotaloustilanne

Makrotaloudellinen kehitys on ratkaisevassa asemassa järjestämättömiä saamia koskevan strategian laadinnassa. Parhaimmillaan strategiassa otetaan olosuhteet dynaamisesti huomioon. Esimerkiksi kiinteistömarkkinoiden⁶ eri osa-alueiden kehitys on tärkeää. Jos pankin järjestämättömät saamiset keskittyvät tietyille aloille (kuten kuljetusalalle tai maanviljelyyn), näiden sektorien kehitys tulisi ottaa säännölliseen tarkkailuun strategian tarkentamiseksi.

Järjestämättömiin saamisiin liittyviä riskejä on mahdollista vähentää myös heikossa markkinatilanteessa, ja tavoitteena tulisikin aina olla riskien minimointi.⁷

Markkinaodotukset

Pankit saavat osviittaa järjestämättömien saamisten salkkujen hoitotarpeestaan ja sen kiireellisyydestä tarkastelemalla ulkoisten osapuolten (esimerkiksi luokituskäytösten, markkina-analyttikkojen, tutkijamaailman ja asiakkaiden) odotuksia siitä, miten suuret järjestämättömät saamiset ja katesuhteet ovat hyväksyttäviä. Ulkoiset osapuolet perustavat odotuksensa usein kansallisiin tai kansainvälisiin vertailuarvoihin ja vertaisarvioihin.

⁶ Kiinteistömarkkinoiden merkitys riippuu siitä, onko pankin järjestämättömien saamisten vakuutena kiinteistöjä.

⁷ Esimerkkinä esitetään jäljempänä tässä luvussa Kreikan merkittävien laitosten käyttämä tavoitetaulukko.

Järjestämättömien saamisten sijoituskysyntä

Tiedot järjestämättömiä saamisia sisältävien salkkujen myynnin kehitystrendeistä kansallisilla ja kansainvälisillä markkinoilla ovat avuksi, kun pankkien on tehtävä strategisia päätöksiä kaavailtujen myyntien hinnoittelusta ja onnistumismahdollisuuksista. Sijoituspäätökset ovat kuitenkin aina tapauskohtaisia, ja ostohintaan vaikuttaa aina pankin toimittamien tausta-asiakirjojen ja järjestämättömiä saamisia koskevien tietojen laatu.

Järjestämättömien saamisten käsittelypalvelut

Järjestämättömiä saamisia koskevassa strategiassa voidaan ottaa huomioon myös tarjolla olevien käsittelypalvelujen laatu. Erikoistuneet käsittelypalveluntarjoajat voivat vähentää merkittävästi järjestämättömien saamisten käsittelyyn liittyviä kustannuksia. Pankin on kuitenkin valvottava ja seurattava palvelusopimuksia huolella.

Sääntely, lainsäädäntö ja oikeudenkäynteihin liittyvät näkökohdat

Kansalliset sekä eurooppalaiset ja kansainväliset säännöt, lainsäädäntö ja oikeudenkäynteihin liittyvät näkökohdat vaikuttavat pankkien strategioihin ja niiden mahdollisuuksiin vähentää järjestämättömiä saamisiaan. Esimerkiksi lakiperusteiset tai oikeudenkäymiseen liittyvät esteet vakuuksien ottamiselle taseeseen vaikuttavat pankin mahdollisuuksiin ryhtyä oikeustoimiin lainanottajia vastaan tai vastaanottaa omaisuuseriä velanmaksuna. Ne on myös otettava huomioon luottotappiovarauksissa, sillä ne vaikuttavat vakuuksista aiheutuviin kustannuksiin. Pankkien tulisi siis olla hyvin perillä eri tyyppisten järjestämättömien saamisten käsittelyyn liittyvien oikeustoimien luonteesta niissä maissa, joissa pankeilla on toimintaa ja joissa niillä on paljon järjestämättömiä saamisia. Ennen kaikkea pankkien tulisi selvittää tällaisten oikeudellisten menettelyjen keskimääräinen kesto, taloudellinen tulos, etuoikeusluokan vaikutus tulokseen (esim. vakuudellisten ja vakuudettomien saamisten kohdalla), vakuustyyppin tai takauksen vaikutus (esim. toissijaisten tai huonommassa etuoikeusasemassa olevien panttien ja henkilökohtaisten takausten kohdalla), kuluttajansuojakysymysten merkitys oikeuden päätöksissä (etenkin vähittäisasiakkaille myönnettyjen kiinteistöluottojen kohdalla) sekä oikeustoimien keskimääräiset kokonaiskustannukset. Lisäksi kuluttajansuojaan liittyvät oikeudelliset vaatimukset tulisi ottaa huomioon asiakasviestinnässä ja kanssakäymisessä.

Verotuskäsittely

Järjestämättömiä saamisia koskeviin strategioihin vaikuttaa myös arvonlennusten ja luottotappioiden kohtelu kansallisessa verotuksessa.

2.2.3 Strategian pääomavaikutukset

Pääoman määrä ja odotettu kehitys vaikuttavat pankkien mahdollisuuksiin vähentää järjestämättömiä saamisiaan. Järjestämättömiä saamisia koskevan strategian eri elementtien pääomavaikutuksia pitäisi pystyä mallintamaan dynaamisesti ja mielellään useissa eri talouskehitysskenaarioissa. Vaikutusten ohessa tulisi ottaa huomioon myös riskitoleranssijärjestelmä ja sisäisen pääoman riittävyyden arviointiprosessi (internal capital adequacy assessment process, ICAAP).

Heikot pääomapuskurit ja heikko tuottavuus edellyttävät asianmukaisia toimia pankeilta, joilla on paljon järjestämättömiä saamisia. Niiden tulisi sisällyttää pääomasuunnitelmiinsa toimia, jotka mahdollistavat järjestämättömien saamisten kestävä poistamisen taseesta.

2.3 Järjestämättömiä saamisia koskevan strategian kehittäminen

Strategian tulisi vähimmillään sisältää aikaan sidottuja määrällisiä tavoitteita, joiden tukena on kattava toimintasuunnitelma. Strategian tulisi perustua itsearviointiin sekä analyysiin eri toimintavaihtoehtoista. Järjestämättömiä saamisia koskeva strategia ja toimintasuunnitelma tulisi hyväksyttävä johdolla, ja se tulisi tarkistaa vähintään vuosittain.

2.3.1 Toimintavaihtoehdot

Pankkien tulisi käydä läpi arvioinnin pohjalta tarjolla olevat toimintavaihtoehdot ja niiden taloudelliset vaikutukset. Eri toimintavaihtoehtoja voidaan käyttää yhdessä tai erikseen.

- Salkussa pito / lainanhoitajusto: Salkussa pito on strategiana vahvasti sidoksissa pankin toimintamalliin, lainanhoitajustoja ja lainanottajien arviointia koskevaan asiantuntemukseen, toiminnalliseen järjestämättömien saamisten hallintakykyyn, käsittelypalvelujen ulkoistamiseen ja luottotappioiden kirjaamistapaan.
- Aktiivinen vähentäminen: Järjestämättömiä saamisia voidaan vähentää joko myymällä tai kirjaamalla luottotappioksi sellaisia järjestämättömiä saamisia, joista on tehty luottotappiovaraus ja joita ei pystytä enää perimään. Tämä vaihtoehto edellyttää asianmukaisia arvonalennuksia ja vakuusarvojen määrityksiä, laadukasta tietoa saamisista sekä järjestämättömiin saamisiin kohdistuvaa sijoituskysyntää.
- Muutos saamisten tyypissä: Saamisten tyyppi muuttuu, kun ne ulosmitataan, velka vaihdetaan osakkeisiin tai muihin omaisuuseriin, tai vakuudet realisoidaan.

- Oikeudelliset menettelyt: Mahdollisia menettelyjä ovat esimerkiksi maksukyvyttömyysmenettely ja sopiminen tuomioistuimen ulkopuolella.

Pankkien tulisi varmistaa, että niiden järjestämättömiä saamisia koskevaan strategiaan sisältyy useampia vaihtoehtoisia tai toisiaan tukevia toimintamalleja lyhyen, keskipitkän ja pitkän aikavälin tavoitteiden saavuttamiseen. Eri vaihtoehdot voivat tuottaa parempia tuloksia eri salkuissa tai niiden osissa ja eri tilanteissa (salkkujen jaottelua käsitellään osassa 3.3.2).

Pankkien tulisi myös 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 pankki haluaa olla valmiina sijoituskysynnän kohentuessa.

Jos edellä luetellut toteutustavat eivät pankin näkökulmasta vielä mahdollista järjestämättömien saamisten tehokasta vähentämistä (myös esim. tietyissä salkuissa, niiden osissa tai yksittäisten saamisten kohdalla) keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä, ennakoitua ongelmia tulisi ottaa huomioon arvonlaskuissa hyvissä ajoin. Perimiskelvottomiksi katsotut lainat tulisi kirjata luottotappioksi hyvissä ajoin.

Järjestämättömiin saamisiin liittyvien riskien siirtäminen ja saamisten arvopaperistaminen voi olla pankille edullista rahoituksen, likviditeetin hallinnan, erikoistumisen ja tehokkuuden näkökulmista. Prosessit ovat kuitenkin monimutkaisia, ja niissä on noudatettava varovaisuutta. Tällaisia toimenpiteitä harkitsevien laitosten odotetaan suorittavan kattava riskianalyysi ja varmistavan, että niiden riskienhallintaprosessit kattavat tällaiseen toimintaan liittyvät riskit asianmukaisesti.⁸ Aihetta käsitellään tarkemmin liitteessä 8.

2.3.2 Tavoitteet

Ennen lyhyen ja keskipitkän aikavälin tavoitteiden asettamista pankkien tulisi saada selkeä kuva siitä, minkä verran järjestämättömiä saamisia niiden on järkevää pitää pitkällä aikavälillä taseessaan kokonaisuutena ja salkkukohtaisesti. Pitkän aikavälin tavoitteiden saavuttamista on vaikea aikatauluttaa luotettavasti, mutta ne ovat tärkeitä lyhyen ja keskipitkän aikavälin tavoitteiden määrittämisen kannalta. Makrotaloudellisesti vaikeissa olosuhteissa toimivien pankkien tulisi hyödyntää kansainvälisiä tai historiallisia vertailuarvoja määrittäessään, minkä verran järjestämättömiä saamisia niiden on ”järkevää” pitää taseissaan pitkällä aikavälillä.⁹

⁸ Arvopaperistamistransaktioiden kohdalla vaatimus perustuu vakavaraisuusdirektiivin artiklan 82 kohtaan 1.

⁹ Lyhyen ja keskipitkän aikavälin tavoitteita laadittaessa kansainväliset vertailuarvot ovat vähemmän hyödyllisiä.

Pankkien, joilla on paljon järjestämättömiä saamisia, tulisi sisällyttää strategiaansa selkeät määrälliset tavoitteet, jotka tulisi hyväksyttävä johdolla. Myös ulosmitatut saamiset voi olla hyvä sisällyttävä tavoitteisiin. Yhdessä näiden tavoitteiden tulisi johtaa järjestämättömien saamisten vähenemiseen sekä arvonalennukset huomioon ottaen että ilman arvonalennuksia, 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.

Tavoitteet tulisi yksilöidä vähintään seuraavasti:

- Eri ajanjaksot, eli lyhyt aikaväli (esimerkiksi vuosi), keskipitkä aikaväli (esimerkiksi kolme vuotta) ja mahdollisesti pitkä aikaväli
- Eri salkut (erilaiset vähittäisluotot kuten kiinteistö-, kulutus- ja yrittäjäluotot, pienille ja keskiuurille yrityksille tai suuryrityksille myönnettyt lainat, liikekiinteistölainat jne.)
- Eri toimintavaihtoehdot (vähennetäänkö järjestämättömiä saamisia salkussa pidon ja perinnän kautta, ottamalla vakuudet taseeseen, perimällä oikeusteitse, myymällä vai ulosmittaamalla).

Jos pankilla on paljon järjestämättömiä saamisia, tavoitteisiin tulisi sisällyttävä 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,¹⁰ pankin tulisi laatia erillinen strategia ulosmittausta varten tai ainakin sisällyttävä järjestämättömiä saamisia koskevaan strategiaan ulosmitattujen saamisten vähentämistavoitteita. Järjestämättömien saamisten vähentäminen saattaa kasvattaa ulosmitattujen saamisten määrää lyhyellä aikavälillä, ennen kuin ne myydään pois. Tämä aikaväli tulisi kuitenkin pitää lyhyenä, sillä ulosmittauksen tarkoituksena on saada omaisuuserät nopeasti myyntiin. Ulosmitattujen saamisten arvostusta ja käsittelyä koskevat valvojien odotukset on koottu osaan 7.5. Ne tulisi ottaa huomioon järjestämättömiä saamisia koskevassa strategiassa.

Tavoitteiden tulisi liittyä tarkemmin eriteltyihin toiminnallisiin tavoitteisiin. Osassa 3.5.3 käsiteltyjä seurantaindikaattoreita voidaan käyttää lisätavoitteina soveltuvien osien, esimerkiksi kaavailtaessa järjestämättömien saamisten määrän muutoksia, katesuhdetta, lainanhoitojoustojen laatua (esim. laiminlyöntien uusimisaste), oikeustoimien kulkua tai perinnässä olevien lainojen tunnistamista. Tällaisia tavoitteita tulisi asettaa pääasiassa riskialtteinne saamisille, joista maksuja peritään oikeusteitse tai ne on laiminlyöty jo pitkään.

Oheisessa esimerkissä on kreikkalaisten merkittävien laitosten vuonna 2016 asettamia yleisluontoisia määrällisiä tavoitteita. Alkuvaiheessa tärkeimmille salkuille asetettiin neljännesvuositavoitteet ensimmäisen vuoden ajalle. Yleisluontoisten

¹⁰ Jos esimerkiksi ulosmitattujen saamisten suhde lainojen ja ulosmitattujen saamisten yhteismäärään on merkittävämpi kuin keskimäärin EU:ssa niillä pankeilla, jotka voivat ulosmitata saamisia.

tavoitteiden ohessa seurattiin tiettyjä standardimuuttujia, kuten järjestämättömien saamisten suhdetta ja katesuhdetta (tavoite 1) ja perintäkohteiden jakautumista (tavoite 3).

Esimerkki 1.

Esimerkki kreikkalaisten merkittävien laitosten järjestämättömiä saamia koskevista tavoitteista vuodelta 2016

Tuloskeskeiset toiminnalliset tavoitteet

- 1 Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä (brutto)
- 2 Järjestämättömien lainojen kokonaismäärä (brutto)
- 3 Takaisin saadut varat (perinnät, realisoinnit ja myynnit) suhteessa keskimääräiseen järjestämättömien saamisten kokonaismäärään

Kestävä ratkaisukeskeinen toiminnallinen tavoite

- 4 Lainat, joihin on tehty muutoksia pitkällä aikavälillä / järjestämättömät saamiset sekä terveet saamiset, joihin sovelletaan lainanhoitojoustoja ja joihin on tehty muutoksia pitkällä aikavälillä

Toimintakeskeiset toiminnalliset tavoitteet

- 5 Perimiskelpoiset järjestämättömät saamiset, jotka ovat olleet erääntyneinä yli 720 päivää / (perimiskelpoiset järjestämättömät saamiset, jotka ovat olleet erääntyneinä yli 720 päivää + perinnässä olevat saamiset)
- 6 Perinnässä olevat lainat oikeuskäsittelyssä / Kaikki perinnässä olevat lainat
- 7 Vuoden sisällä kannattavuusanalysoitujen toimivien¹¹ pienten ja keski suurten yritysten järjestämättömät lainat / Kaikki järjestämättömät toimivien pienten ja keski suurten yritysten lainat
- 8 Usean pankin yhteiset¹² pk- ja muut yritysvelalliset, joiden järjestämättömille saamisille on tehty yhteinen lainojen uudelleenjärjestely
- 9 Yritysten järjestämättömät lainat, joita varten pankki on palkannut asiantuntijan toteuttamaan yrityksen uudelleenjärjestelysuunnitelmaa

Ensimmäistä järjestämättömiä saamia koskevaa strategiaansa prosessoivilla pankeilla painopiste on todennäköisesti vahvemmin lyhyen aikavälin laadullisissa tavoitteissa. Pyrkimyksenä on puuttua itsearvioinnissa havaittuihin puutteisiin ja luoda tehokas ja viiveetön järjestämättömien saamisten hallintajärjestelmä, jonka avulla keskipitkälle ja pitkälle aikavälille hyväksytyt laadulliset tavoitteet pystytään saavuttamaan.

2.3.3 Toimintasuunnitelma

Jos pankilla on paljon järjestämättömiä saamia, niitä koskevan strategian tukena tulisi olla johdon hyväksymä toimintasuunnitelma. Toimintasuunnitelmassa tulisi määritellä selkeästi, miten pankki aikoo toteuttaa strategiaansa vähintäänkin 1–3 vuoden ajanjaksolla (riippuen tarvittavista toimista).

Järjestämättömiä saamia koskevassa toimintasuunnitelmassa tulisi olla ainakin seuraavat elementit:

- selkeät aikaan sidotut tavoitteet
- toimet kunkin jaotellun salkun kohdalla
- hallintojärjestelyt, mukaan lukien vastuunjako ja raportointimekanismit eri toimia ja tuloksia varten

¹¹ Yritys katsotaan toimivaksi, jos sillä on toimintaa tietyn ajanjakson aikana.

¹² Velalliset katsotaan usean pankin yhteisiksi, jos niillä on velkaa useammalle kuin yhdelle pankille.

- laatustandardit myönteisten tulosten varmistamiseksi
- henkilöstö- ja resurssivaatimukset
- teknisen infrastruktuurin kehittämistarpeet
- strategian toteuttamisen budjettivaikutukset eriteltyinä ja konsolidoituina
- vuorovaikutus- ja viestintäsuunnitelma kanssakäymiseen sisäisten ja ulkoisten osapuolten kanssa (esim. myynnit, palvelut, tehokkuushankkeet jne.).

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

2.4 Toimintasuunnitelman toteutus

Järjestämättömiä saamia koskevaa toimintasuunnitelmaa toteutettaessa tulisi turvata asianmukaisiin linjauksiin ja prosesseihin, selkeään vastuunjakoon ja hallintorakenteeseen, jossa on mahdollista vedota ylempiin auktoriteetteihin.

Poikkeamat suunnitelmasta olisi raportoitava johdolle viipymättä, ja samalla tulisi esittää korjaavia toimia.

Jos pankilla on paljon järjestämättömiä saamia, laajamittaiset muutoksenhallintaprosessit voivat olla tarpeen, jotta järjestämättömien saamisten käsittely voidaan sisällyttää avaintekijänä yrityskulttuuriin.

2.5 Strategian nivominen toimintaan

Järjestämättömiä saamia koskevan strategian toteuttaminen edellyttää toimintaa useilla pankin osastoilla. Se tulisi sisällyttää prosesseihin kaikilla organisaation tasoilla (ml. strateginen, taktinen ja toiminnallinen taso).

Tiedonkulku

Jos pankilla on paljon järjestämättömiä saamia, sen on tärkeää kiinnittää erityistä huomiota siihen, että koko henkilöstö on perillä strategian pääelementeistä laitoksen yleisstrategian ja tulevaisuudensuunnitelmien kohdalla omaksutun linjan mukaisesti. Tiedonkulku on merkittävässä asemassa erityisesti tilanteissa, joissa järjestämättömiä saamia koskevan strategian toteuttaminen tarkoittaa laajamittaisia muutoksia liiketoimintamenettelyihin.

Vastuunjako, kannustimet, johdon tavoitteet ja suoritusten seuranta

Kaikissa pankeissa tulisi määritellä ja dokumentoida selkeästi järjestämättömiä saamia koskevan strategian (ml. toimintasuunnitelma) toteuttamiseen liittyvät roolit, vastuut ja muodolliset raportointiväylät.

Järjestämättömien saamisten käsittelyssä mukana oleva henkilöstö ja johto tarvitsee selkeät henkilö- tai ryhmäkohtaiset tavoitteet ja kannustimet, jotta strategiassa (ml. toimintasuunnitelma) sovitut tavoitteet voidaan saavuttaa. Jotta kannustimet olisivat tehokkaita, muut kannustimet pankissa eivät saa olla ristiriidassa niiden kanssa. Tavoitteet tulisi huomioida asianmukaisesti palkkausjärjestelmissä ja suoritusten seurannassa.

Liiketoimintasuunnitelma ja budjetti

Kaikkien järjestämättömiä saamia koskevan strategian elementtien tulisi olla kiinteä osa liiketoimintasuunnitelmaa ja budjetointia. Budjettisuunnittelussa on huomioitava paitsi toimintasuunnitelman toteuttamiskustannukset (resurssit, tietotekniikka ym.) myös se, että järjestämättömien saamisten käsittelystä voi aiheutua myös tappioita. Joissakin pankeissa voi olla mielekästä laatia oma erillinen budjetti järjestämättömiin saamiin liittyviin tappioihin varautumiseksi, mikä helpottaa liiketoiminnan sisäistä hallintaa ja suunnittelua.

Riskienhallintajärjestelmä ja riskikulttuuri

Järjestämättömiä lainoja koskeva strategia tulisi sisällyttää riskienhallintajärjestelmään. Tärkeitä elementtejä:

- ICAAP¹³ – Kaikkien järjestämättömiä saamia koskevan strategian elementtien tulisi olla kiinteästi mukana sisäisen pääoman riittävyyden arviointiprosessissa. Pankkien, joilla on paljon järjestämättömiä saamia, odotetaan laativan laadulliset ja määrälliset arviot järjestämättömien saamisten ennakoidusta kehityksestä ja vaikutuksesta pääomasuunnitteluun normaalioloissa ja epäsuotuisissa oloissa.
- Riskitoleranssijärjestelmä¹⁴ – Riskitoleranssijärjestelmä ja järjestämättömiä saamia koskeva strategia liittyvät läheisesti toisiinsa. Riskitoleranssijärjestelmässä tulisi olla selkeästi määritellyt ja johdon hyväksymät mittapuut ja rajat, jotka tukevat strategian pääelementtejä ja tavoitteita.

¹³ Määritelty vakavaraisuusdirektiivin artiklassa 108, ks. Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä 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); ks. myös sanasto.

¹⁴ Ks. finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän (FSB) laatimat tehokkaan riskienhallinnan periaatteet ("Principles for An Effective Risk Appetite Framework", ks. myös sanasto).

- Elvytysuunnitelma¹⁵ – Jos elvytysuunnitelmaan sisältyy järjestämättömiin saamiin liittyviä indikaattoriarvoja ja toimia, pankin tulisi varmistaa, että ne ovat järjestämättömiä saamia koskevan strategian ja toimintasuunnitelman mukaisia.

Lisäksi tulisi varmistaa, että riskienhallinnasta vastaavat toiminnot seuraavat ja valvovat vahvasti järjestämättömiä saamia koskevan strategian (ml. toimintasuunnitelma) laadintaa ja toteutusta.

2.6 Valvontatietojen raportointi

Jos pankilla on paljon järjestämättömiä saamia, sen tulisi raportoida yhteiselle valvontaryhmälle järjestämättömiä saamia koskevasta strategiastaan (ml. toimintasuunnitelma) joka vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Vertailun helpottamiseksi pankkien tulisi myös toimittaa liitteen 7 lomake täytettynä. Siihen kootaan yhteenveto määrällisistä tavoitteista ja suunnitelman etenemisestä edeltävän vuoden aikana. Lomake on tarkoitus täyttää vuosittain. Johdon tulisi hyväksyä asiakirjat ennen niiden toimittamista valvontaviranomaisille.

Jotta prosessi etenisi sujuvasti, pankin on hyvä olla yhteydessä valvontaryhmäänsä jo järjestämättömiä saamia koskevan strategian laadinnan alkuvaiheessa.

¹⁵ Pankkien elvytys- ja kriisratkaisudirektiivin vaatimus, ks. Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/59/EU, annettu 15 päivänä toukokuuta 2014, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten elvytys- ja kriisratkaisukehyksestä 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 (EUVL L 173, 12.6.2014, s. 190); ks. myös sanasto.

3 Hallinnointi ja käsittelyn järjestäminen

3.1 Yleistä

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

Tässä luvussa käydään läpi järjestämättömien saamisten käsittelyn edellyttämää hallinnointia ja toimintaa pääpiirteissään. Osassa 3.2 tarkastellaan ohjausta ja päätöksentekoa. Osassa 3.3 käydään läpi toimintamalliin liittyvää ohjeistusta, osissa 3.4 ja 3.5 pohditaan sisäistä valvontaa ja järjestämättömien saamisten seuranta, ja osassa 3.6 tarkastellaan ennakkovaroitusjärjestelmiä.

3.2 Ohjaus ja päätöksenteko

Kansainvälisen ja kansallisen säännösten ja ohjeistuksen mukaan pankin ylimmän hallintoelimen tulisi hyväksyä laitoksen strategia ja seurata sitä.¹⁶ Pankeissa, joilla on paljon järjestämättömiä saamisia, niitä koskeva strategia ja toimintasuunnitelma ovat elintärkeä osa yleisstrategiaa, eli molemmat tulisi hyväksyttävä ylimmällä hallintoelimellä ja antaa sen ohjaukseen. Ylimmän hallintoelimen tulisi ennen kaikkea

- hyväksyä järjestämättömiä saamisia koskeva strategia (ml. toimintasuunnitelma) vuosittain ja arvioida sitä säännöllisesti
- valvoa strategian täytäntöönpanoa
- määritellä johdon tavoitteet (joihin tulisi kuulua myös riittävän monia määrällisiä tavoitteita) ja kannustimet järjestämättömien saamisten käsittelyssä
- seurata ajoittain (vähintään neljännesvuosittain) edistystä strategiassa (ml. toimintasuunnitelma) määriteltyjen tavoitteiden ja välitavoitteiden saavuttamisessa
- määritellä järjestämättömien saamisten käsittelylle soveltuvat hyväksyntäprosessit; eräiden suurten järjestämättömien saamisten kohdalla on syytä edellyttää ylimmän hallintoelimen hyväksyntää
- hyväksyä järjestämättömiin saamisiin liittyvät linjaukset ja varmistaa, että henkilöstö ymmärtää ne täysin
- varmistaa, että järjestämättömien saamisten käsittelyprosesseihin sisältyy riittävä sisäinen valvonta (etenkin luokitteluun, arvonalennuksiin, vakuuksien arvostukseen ja lainanhoitojoustojen kestävyteen liittyvässä toiminnassa)

¹⁶ Ks. myös yhteisen valvontamekanismin julkaisema Selvitys sisäisestä hallinnosta ja riskinottohalusta, kesäkuu 2016.

- huolehtia siitä, että sillä on riittävä asiantuntemus järjestämättömien saamisten käsittelyssä.¹⁷

Ylimmän hallintoelimen ja muiden prosesseissa mukana olevien johtajien odotetaan käyttävän osa ajastaan järjestämättömiin saamisiin liittyviin tehtäviin. Käytetyn ajan tulisi olla suhteessa pankin riskeihin.

Etenkin järjestämättömien saamisten käsittelymäärien kasvaessa pankkien on tärkeää luoda ja dokumentoida selkeät, tehokkaat ja johdonmukaiset päätöksentekoprosessit. Toisen puolustuslinjan asianmukainen osallistuminen tulisi varmistaa joka tilanteessa.

3.3 Toimintamalli

3.3.1 Käsittely-yksiköt

Erilliset yksiköt

Kansainvälisten kokemusten pohjalta vaikuttaa siltä, että sopiva toimintamalli järjestämättömien saamisten käsittelyyn on perustaa erikoistuneita käsittely-yksiköitä, jotka toimivat erillään lainoja myöntävistä yksiköistä. Tärkeimpiä perusteita tehtävien eriyttämiselle ovat mahdolliset eturistiriidat sekä erikoistuminen järjestämättömiin saamisiin niin henkilöstössä kuin johdossakin.

Pankkien, joilla on paljon järjestämättömiä saamisia, tulisi siis luoda erilliset tällaisiin lainoihin erikoistuneet yksiköt. Yksiköiden tehtävän tulisi alkaa ihannetapauksessa siitä, kun maksut ensi kertaa laiminlyödään¹⁸, mutta viimeistään siinä vaiheessa, kun saaminen luokitellaan järjestämättömäksi. Tehtävät tulisi eriyttää kauttaaltaan aina asiakassuhteista (esim. lainanhoitojoustoneuvottelut asiakkaiden kanssa) päätöksentekoprosessiin. Pankkien tulisi harkita järjestämättömien lainojen käsittelyyn erikoistuneiden päätöksentekuelinten (esim. komiteoiden) perustamista. Jos mukana on väistämättä myös lainoja myöntävien yksiköiden asiantuntijoita, päätöksentekijöitä tai ryhmiä, laitoksen tulisi varmistaa, että mahdolliset eturistiriidat pystytään minimoimaan.

Eryistä asiantuntemusta edellyttävien toimialojen tai saamisten kohdalla ei aina ole mahdollista luoda täysin erillistä toiminnallista yksikköä tai sellaisen nivominen organisaatioon voi viedä pitemmän aikaa. Tällaisissa tilanteissa sisäisen valvonnan tulisi varmistaa, että mahdolliset eturistiriidat voidaan minimoida (esim. hankkimalla riippumaton näkemys lainanottajan luottokelpoisuudesta).

¹⁷ Joidenkin maiden pankit ovat ryhtyneet tietoisesti kasvattamaan järjestämättömiin saamisiin liittyvää asiantuntemusta ylimmässä hallintoelimestä.

¹⁸ Jos lyhytaikaisesti laiminlyötyjen maksujen hoitoa ei ole eriytetty, pankki tarvitsee asianmukaiset linjaukset, valvontamekanismit ja tietotekniset järjestelyt voidakseen minimoida eturistiriitatilanteet.

Vaikka järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköt tulisi erottaa lainoja myöntävistä yksiköistä, näille toimintoille tulisi luoda säännöllinen tietojenvaihtojärjestelmä, jotta uusiin järjestämättömiin saamisiin voidaan varautua ja uusia lainoja myönnettäessä voidaan hyödyntää järjestämättömien saamisten käsittelystä saatuja oppeja.

Järjestämättömien saamisten käsittelyvaiheet

Järjestämättömiä saamia käsittelevien yksiköiden perustamisessa tulisi ottaa huomioon kaikki käsittelyvaiheet¹⁹, jotta voidaan varmistaa, että käsittely ja yhteydenpito lainanottajiin on suunnitelmallista, jokaisella vaiheella on selkeä painopiste ja saamia käsittelevä henkilöstö on riittävän erikoistunut. Keskeisiä vaiheita ovat

- **Lyhyen aikaa (enintään 90 päivää) laiminlyödyt maksut:**²⁰ Tässä vaiheessa painopiste on yhteyden luomisessa lainanottajaan, jotta voidaan ryhtyä perimään varoja jo varhaisessa vaiheessa ja kerätä tietoa lainanottajan olosuhteista yksityiskohtaista analyysia varten (esim. taloudellinen tilanne, laina-asiakirjojen tila, vakuustilanne, yhteistyövalmius jne.) Kerättyjen tietojen pohjalta lainanottajat voidaan jaotella (ks. osa 3.3.2) kullekin parhaiten soveltuvan käsittelystrategian löytämiseksi. Tässä vaiheessa saatetaan myös turvautua lyhytaikaisiin lainanhoitojoustoihin (ks. luku 4), kun lainanottajan taloudellista tilannetta pyritään vakauttamaan ennen käsittelystrategian valintaa. Pankin tulisi lisäksi tutkia mahdollisuuksia parantaa omaa asemaansa (esim. allekirjoittamalla uusia laina-asiakirjoja, huolehtimalla olemassaolevien vakuuksien julkivarmistuksesta, minimoimalla juoksevia kuluja ja ottamalla lisää vakuuksia mahdollisuuksien mukaan).
- **Pitkään laiminlyödyt maksut – uudelleenjärjestely/lainanhoitojousto**²¹: Tässä vaiheessa toteutetaan ja vahvistetaan uudelleenjärjestely- tai lainanhoitojoustojärjestelyt lainanottajien kanssa. Järjestelyihin ei pitäisi turvautua, ellei lainanottajan takaisinmaksukyvyyn arvioinnissa ole todettu, että uudelleenjärjestely on varteenotettava vaihtoehto (ks. myös luku 4). Järjestelyn jälkeen lainanottaja tulisi ottaa kohonneen riskin vuoksi jatkuvaan seurantaan selvästi määritellyn minimijakson ajaksi (mieluiten Euroopan pankkiviranomaisen järjestämättömien saamisten määritelmän mukaiseksi tervehtymisajaksi eli vähintään vuodeksi). Sen jälkeen lainan käsittely voidaan siirtää pois järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköltä, ellei uusia järjestämättömäksi luokitellukriteerejä täyty (ks. myös luku 5).
- **Likvidaatio/takaisinperintä/oikeuskäsittely/ulosmittaus:** Tässä vaiheessa painopiste on lainanottajissa, joille ei pystytä luomaan toteutuskelpoista

¹⁹ Myös saamiset, joita ei ole teknisesti luokiteltu järjestämättömiksi (esim. lyhytaikaisesti laiminlyödyt lainat, lainanhoitojoustolliset saamiset tai ulosmitatut omaisuuserät) käyvät läpi samat käsittelyvaiheet.

²⁰ Todennäköisesti maksamatta jäävien saamisten monimutkaisuudesta riippuen niitä voidaan käsitellä yhdessä lyhytaikaisesti laiminlyötyjen saamisten kanssa tai uudelleenjärjestely-yksiköissä.

²¹ Ks. alaviite 20.

lainanhoitojousto joko lainanottajan taloudellisen tilanteen tai yhteistyökyvttömyyden vuoksi. Tällaisessa tapauksessa pankin tulisi analysoida eri likvidaatiomahdollisuuksien (oikeudessa ja tuomioistuimen ulkopuolella) kustannustehokkuutta. Valittu likvidaatioprosessi tulisi käynnistää pian analyysin jälkeen. Erikoistunut oikeudellinen ja konkurssiselvitysasiantuntemus on tarpeen tässä käsittelyvaiheessa. Jos pankki käyttää runsaasti ulkopuolisia asiantuntijoita, sen tulisi varmistaa likvidaatioprosessin tehokkuus sisäisten valvontamekanismien avulla. Erityistä huomiota tulisi kiinnittää vanhoihin järjestämättömiin saamisiin. Likvidaatiomenettelyjä koskevat ohjeet tulisi sisällyttää erityisiin varojen takaisinsaantia koskeviin linjauksiin (ks. myös liite 5).

- **Ulosmitattujen (tai muiden järjestämättömistä saamisista peräisin olevien) omaisuusserien käsittely.**

Pankkien, joilla on paljon järjestämättömiä saamia, tulisi perustaa erilliset käsittely-yksiköt kutakin käsittelyvaihetta varten ja mahdollisesti myös omat yksiköt tietyille salkuille. On erittäin tärkeää määritellä selkeästi ja virallisesti, missä pisteessä vastuu saamisen käsittelystä siirtyy normaalilta asiakassuhteen hoitajalta järjestämättömien saamisten käsittely-yksikölle ja sen jälkeen käsittely-yksiköltä toiselle. Siirtokynnykset tulisi määritellä selkeästi, ja johdon harkinnalle tulisi jättää varaa ainoastaan tarkoin määritellyissä tilanteissa.

Esimerkki 2.

Esimerkki järjestämättömien saamisten käsittely-yksikkörakenteesta ja siirtokynnyksistä keskisuudessa pankissa

	Vähittäisasiakkaat	Yrityisasiakkaat	
Järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköt	Intensiivinen lainanhoito		Asiakassuhteen hoitaja
	<ul style="list-style-type: none"> • Saamisen suuruus yli 10 000 € • Vähintään kaksi maksumuistutusta 	<ul style="list-style-type: none"> • Vakuudettoman saamisen suuruus yli 50 000 € • Täyttää jonkin riskikriteerin ennakkoarvointijärjestelmässä • Asetettu riskialttiiden saamisten listalle 	
	Uudelleenjärjestely		
	<ul style="list-style-type: none"> • Monimutkaiset saamiset vähittäisasiakkailta 	<ul style="list-style-type: none"> • Vakuudettoman saamisen suuruus yli 250 000 € ja maksukyvyttömyyden todennäköisyys vähintään 13 • Yksittäin arvioitu arvonalennus yli 250 000 € • Muu, esim. lainantajien ohjauskokouksia 	
	Likvidaatio		
	<ul style="list-style-type: none"> • Konkurssi tai toimi epäonnistunut • Suorat luottotappiokirjaukset yli 100 € 	<ul style="list-style-type: none"> • Konkurssi tai toimi epäonnistunut 	

Erikoistuminen voi usein olla hyödyksi myös käsittely-yksiköiden sisällä lainanottajasegmentin edellyttämästä käsittelytavasta riippuen (ks. osa 3.3.2).

Tällaiset erityisrakenteet tulisi ottaa huomioon seuranta- ja laadunvarmistusprosesseja määritettäessä.

Pankeilla tulisi olla maksulaiminlyöntien hallintaa varten linjaukset, jotka sisältävät tiedon järjestämättömien saamisten käsittelymenettelyistä ja vastuista sekä siirtokynnyksistä (ks. myös liite 5).

Esimerkissä 2 on erään keskikokoisen merkittävän laitoksen käsittely-yksikkörakenne. Siihen on koottu myös siirtokynnykset, joiden perusteella määritetään, minkä käsittely-yksikön vastuualueeseen kukin lainanottaja kuuluu. Esimerkkipankissa lyhyen aikaa laiminlyödyt maksut on jätetty normaalien asiakassuhteen hoitajien / markkinaoperaatio-osaston hoitoon, mutta muut järjestämättömät saamiset ovat erillisten erikoistuneiden käsittely-yksiköiden hoidossa. Yrityslainojen uudelleenjärjestelyjä ja monimutkaisia vähittäislainojen uudelleenjärjestelyjä hoitaa sama yksikkö.

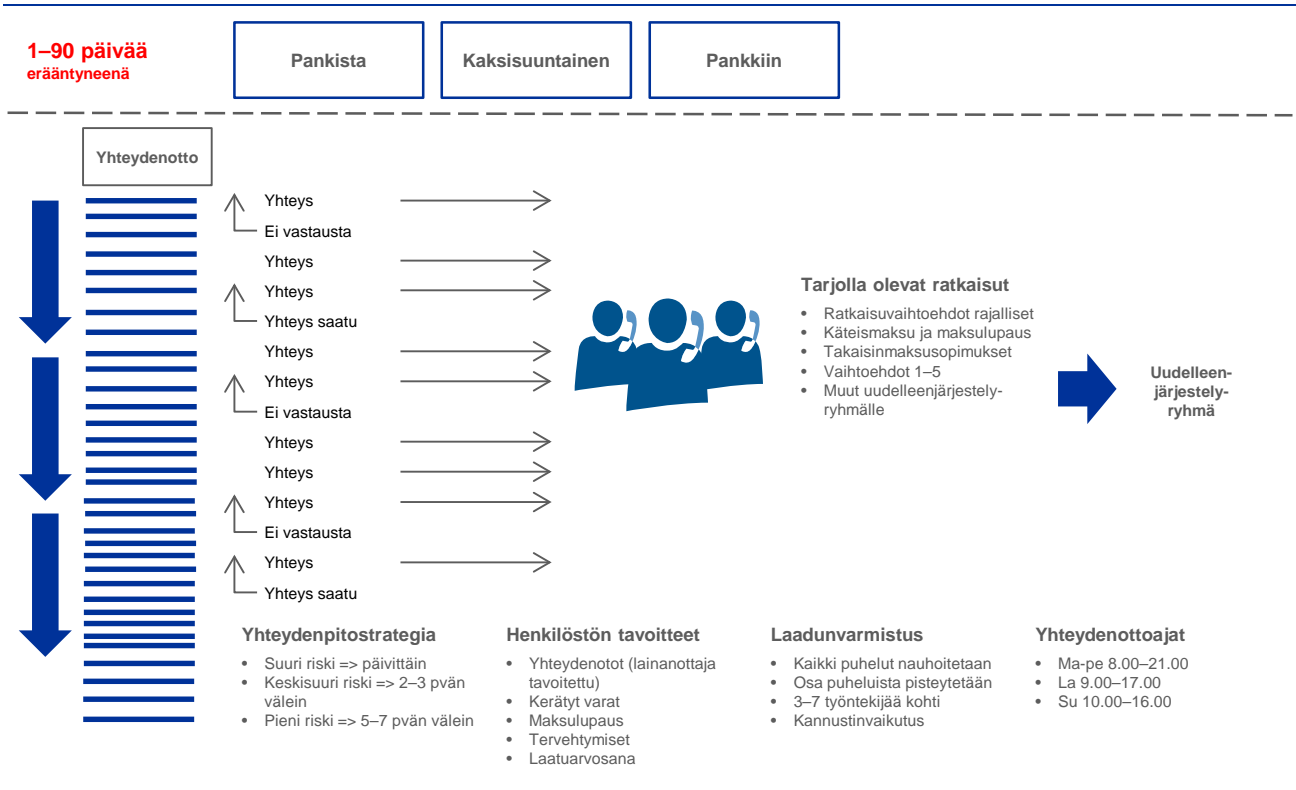
Salkkukohtainen lähestymistapa

Järjestämättömien saamisten käsittely-yksikkörakennetta suunnitellessaan pankkien tulisi ottaa huomioon tärkeimpien järjestämättömiä saamisia sisältävien salkkujensa erityispiirteet kuten esimerkiksi 2.

Olennaisten vähittäissalkkujen käsittely voidaan jossain määrin vakioida esimerkiksi keskittämällä lyhyen aikaa laiminlyötyjä saamisia koskeva asiakasyhteydenpito erilliseen keskukseen, jonka pyrkimyksenä on maksimoida varojen takaisinsaanti (ks. esimerkki 3). On kuitenkin tärkeää, että silloinkin kun valitaan vakioitu lähestymistapa, käsittely-yksiköiden henkilöstöllä on mahdollisuus konsultoida asiantuntijoita esimerkiksi erikoislaatuisten asiakassuhteiden tai tuotteiden kohdalla.

Esimerkki 3

Esimerkki keskuksen toiminnasta lyhyen aikaa laiminlyötyjä saamia koskevassa asiakasyhteydenpidossa



Järjestämättömien yrityslainojen salkkujen hoidossa pyritään yleensä asiakassuhteen hoitoon mieluummin kuin vakioituun perintään, joten käsittelyyksiköltä vaaditaan vahvaa sektorikohtaista asiantuntemusta. Ammatinharjoittajien ja mikroyritysten kohdalla on hyvä pystyä yhdistämään vakiointi ja asiakassuhteen hoitaminen.

3.3.2 Salkkujen jaottelu

Paras toimintamalli löytyy analysoimalla yksityiskohtaisesti pankin järjestämättömät saamiset ja jaottelamalla salkku selkeästi määriteltyihin lainanottajasegmentteihin. Välttämättömiä edellytyksiä analyysille (salkun jaottelamiselle) ovat asianmukaisten johdon tietojärjestelmien kehittäminen ja riittävä tietojen laatu.

Salkun jaottelamisen avulla pankki voi ryhmitellä lainanottajat sen mukaan, millaista yhteistä kohtelua (esim. uudelleenjärjestelyä tai likvidaatiota) niiden yhteispiirteet edellyttävät. Lainanottajaryhmille voidaan sitten räätälöidä omat prosessit, joista kustakin vastaa erikoistunut asiantuntijaryhmä.

Pankin salkun luonteesta riippuen jaottelussa voidaan ottaa huomioon useita lainanottajien ominaisuuksia suhteellisuusperiaatetta noudattaen. Jaottelun pitäisi aina olla hyödyllinen, eli järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden tai niiden

sisällä toimivien erikoistuneiden asiantuntijaryhmien pitäisi kohdella jaottelun tuloksena syntyviä lainanottajaryhmiä eri tavoin.

Järjestämättömien yrityslainojen salkkuja käsittelevät yksiköt erikoistuvat omaisuuseräluokkiin tai sektoreihin perustuvan jaottelun seurauksena todennäköisesti esimerkiksi liikekiinteistöihin, maankäyttöön ja rakentamiseen, kuljetusalaan tai kaupan alaan. Nämäkin salkut tulisi vielä jaotella ehdotetun uudelleenjärjestelystrategian ja taloudellisten vaikeuksien vakavuuden mukaan, jotta käsittelyllä on selkeä painopiste. Saman sektorin lainanottajilla on usein samankaltaiset luottojärjestelyt, joten pankki voi mahdollisesti kehittää omia uudelleenjärjestelytuotteita tällaisia sektoriryhmiä varten.

Liitteeseen 2 on koottu mahdollisia jaottelukriteereitä järjestämättömien vähittäislainojen salkuille.

3.3.3 Henkilöstöresurssit

Suhteellisuus järjestämättömiä saamia käsittelevässä organisaatiossa

Kaikilla pankeilla tulisi olla asianmukainen organisaatio suhteessa niiden liiketoimintamalliin ja riskeihin, mukaan lukien järjestämättömistä saamisista aiheutuvat riskit. Jos pankilla on runsaasti järjestämättömiä saamia, niiden käsittelyyn ja niihin liittyvien prosessien sisäiseen valvontaan odotetaan kiinnitettävän resursseja ja johdon huomiota asianmukaisessa suhteessa ongelman vakavuuteen. Vaikka hallintoa ja resursseja voidaan jonkin verran jakaa muiden toimintojen kanssa (esim. lainojen myöntäminen), tällaiseen jakamiseen liittyy eturistiriitojen riski. Resurssien jakaminen ei myöskään mahdollista optimaalista erikoistumista.

Suhteellisuusperiaatteen ja luvussa 2 kuvatun sisäisten valmiuksien itsearvioinnin perusteella pankkien, joilla on runsaasti järjestämättömiä saamia, tulisi säännöllisesti arvioida uudelleen järjestämättömien lainojen käsittelystä vastaavien sisäisten ja ulkoisten resurssiensa asianmukaisuutta ja kapasiteettitarpeita. Osana arviointia voidaan asettaa ja seurata vertailuarvoja (esim. käsiteltävien järjestämättömien saamisten määrä kokoajasta työpaikkaa kohti). Ilmeneviin henkilöstövajauksiin tulisi puuttua nopeasti. Järjestämättömien saamisten käsittely on oma erityisalansa, joten on mahdollista turvautua myös määräaikaisiin sopimuksiin, ulkoistamiseen (myös organisaation sisällä) tai käsittelyn järjestämiseen yhteishankkeena. Jos käsittelyä ulkoistetaan organisaation ulkopuolella, pankeilla tulisi lisäksi olla erityiset asiantuntijat, jotka valvovat ja seuraavat tarkasti ulkoistettujen toimintojen tuloksellisuutta ja tehokkuutta.²²

²² Järjestämättömien saamisten käsittelyä ulkoistettaessa tulisi aina noudattaa Euroopan pankkiviranomaisen (EPV) pankkitoiminnan ulkoistamista koskevia ohjeita ja yleisohjeita.

Asiantuntemus ja kokemus

Pankkien tulisi hankkia asiantuntemusta valitsemansa järjestämättömien saamisten käsittelyssä noudatettavan toimintamallin käytöstä. Asiantuntemus on tarpeen etenkin käsittely-yksiköissä ja valvontatoiminnoissa. Tärkeimpiin järjestämättömien saamisten käsittelytehtäviin tulisi mahdollisuuksien mukaan palkata resursseja, joilla jo on erikoisosaamista. Jos asiantuntijaresursseja ei pystytä palkkaamaan, pankin tulisi panostaa sitäkin enemmän erikoiskoulutukseen ja henkilöstön kehittämissuunnitelmiin, jotta organisaatiossa jo toimivan henkilöstön asiantuntemusta saataisiin nopeasti kasvatettua.²³

Jos organisaation sisällä ei pystytä rakentamaan 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 järjestämättömien saamisten käsittelyn osiin, jotka on ulkoistettu erikoistuneille palveluntarjoajille.

Tulosjohtaminen

Järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköissä toimivan henkilöstön ja työryhmien suoritusta tulisi seurata ja mitata säännöllisesti. Suoritusten arviointia varten perustettava arviointijärjestelmä tulisi räätälöidä käsittely-yksiköiden tarpeisiin ja sen toteutuksessa tulisi nojautua yleiseen järjestämättömiä saamia koskevaan strategiaan ja toimintasuunnitelmaan. Määrällisissä, pankin järjestämättömiä saamia koskeviin tavoitteisiin ja välitavoitteisiin sidotuissa elementeissä painottuu todennäköisesti vahvasti saamisten käsittelyn tuloksellisuus. Lisäksi arviointijärjestelmä voi sisältää laadullisia mittareita, joissa kiinnitetään huomiota henkilöstön jäsenen neuvottelutaitoihin, teknisiin taloudellisen informaation ja saatujen tietojen analysointikykyihin, laadittujen ehdotusten rakenteeseen, suositusten laatuun tai uudelleenjärjestelytapauksen seurantaan.

Pankin tulisi myös varmistaa, että järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden henkilöstöltä vaadittava erityinen sitoutuminen (joskus normaalin työajan ulkopuolellakin) otetaan riittävästi huomioon sovitussa työehdoissa, palkkauksessa, kannustimissa ja suoritusten arvioinnissa.

Jos pankilla on runsaasti järjestämättömiä saamia, sen ylimmän hallintoelimen ja johdon suoritusten arvioinnissa tulisi ottaa huomioon järjestämättömiä saamia koskevassa strategiassa ja toimintasuunnitelmassa asetettuihin tavoitteisiin sidottuja

²³ Järjestämättömiin saamiin liittyviin koulutus- ja kehityssuunnitelmiin tulisi sisällyttää ainakin neuvottelutaitoja, hankalien lainanottajien käsittelytaitoja, opastusta järjestämättömiä saamia koskevien sisäisten linjausten ja menettelyjen suhteen, tietoa erilaisista lainanhoitajamahdollisuuksista, paikallisen oikeusjärjestelmän tuntemusta, henkilötietojen ja taloudellisten tietojen hankkimista asiakkailta, lainanottajien takaisinmaksukykyyn arviointia (lainanottajaryhmittäin) sekä ylipäättään tietoa, joka voi auttaa varmistamaan, että järjestämättömiä saamia koskevaa strategiaa ja toimintasuunnitelmaa toteutetaan oikein. Järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköissä toimivien asiakassuhteen hoitajien ja terveiden saamisten asiakassuhteen hoitajien rooleissa on suuri ero, joka tulisi tuoda esiin koulutustarjonnassa.

indikaattoreita. Näille indikaattoreille yleisessä suoritusten arvioinnissa annettavan painoarvon tulisi olla suhteessa siihen, miten suuri ongelma järjestämättömät saamiset ovat pankille.

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

3.3.4 Tekniset resurssit

Teknisen infrastruktuurin soveltuvuus on merkittävä edellytys järjestämättömiä saamia koskevien strategioiden onnistumiselle. On tärkeää, että kaikki järjestämättömiin saamisiin liittyvä tieto on keskitetysti saatavissa vakaassa ja turvallisessa tietojärjestelmässä. Järjestämättömien saamisten käsittelyprosessi edellyttää kattavia ja ajantasaisia tietoja koko prosessin ajan.

Asianmukaisessa teknisessä infrastruktuurissa

- kaikki tarvittavat tiedot ja asiakirjat ovat helposti käsittely-yksiköiden saatavilla, mukaan lukien
 - lainanottajia koskevat tiedot järjestämättömistä saamisista ja lyhyen aikaa laiminlyödyistä saamisista, sekä automaattiset ilmoitukset tilanteen muuttuessa
 - lainanottajaan/asiakkaaseen liittyvät tiedot saamisista, vakuuksista ja takauksista
 - seuranta-/dokumentointitiedot, joiden tuottamiseen käytettävä tietotekniikka mahdollistaa lainanhoitojoustojen onnistumisen ja tehon seurannan
 - tiedot kulloisestakin käsittelyvaiheesta ja kanssakäymisestä lainanottajan kanssa sekä yksityiskohtaiset tiedot sovitusta lainanhoitojoustoista jne.
 - tiedot ulosmitatuista omaisuuseristä (tilanteen mukaan)
 - seurantatiedot lainojen ja vakuuksien kassavirroista
 - taustatietolähteet ja kattavat tausta-asiakirjat
 - pääsy keskusluottorekistereihin, kiinteistörekistereihin ja muihin tarvittaviin ulkopuolisiin lähteisiin teknisten mahdollisuuksien mukaan
- käsittely-yksiköt pystyvät tehokkaasti hoitamaan ja seuraamaan järjestämättömien saamisten käsittelyä, muun muassa
 - koko käsittelyn kattavien automaattisten prosessien avulla

- automaattisen lainatilanteen seurantaprosessin avulla, jossa varmistetaan, että järjestämättömät ja lainanhoitajoustolliset saamiset havaitaan oikein
- vakioidun lainanottajaviestinnän avulla, esimerkiksi puhelinkeskusten (joissa työntekijöillä on korttimaksujärjestelmä koneillaan) tai internetin välityksellä (esimerkiksi tiedostonjakojärjestelmän avulla)
- sisäänrakennetun ennakkovaroitusjärjestelmän avulla (ks. myös osa 3.5)
- automatisoimalla raportoinnin (käsittely-yksikön johdolle, ylimmälle hallintoelimelle ja muille johtajille sekä sääntelyviranomaiselle) koko käsittelyajalta
- käsittely-yksikön, alaryhmien ja asiantuntijoiden suoritusten arvioinnin tuella (jossa arvioidaan esimerkiksi tervehtymisastetta, tietoja lainojen uusimisesta, tarjottujen uudelleenjärjestelymahdollisuuksien tuloksellisuutta, maksujen keräämistä, aiempia tervehtymisasteita, lupauksen toteutumistasetta puhelinkeskuksessa jne.)
- salkkujen, niiden osien, ryhmien ja yksittäisten lainanottajien kehityksen seurannan kautta
- käsittely-yksiköillä on mahdollisuus laatia järjestämättömiin saamisiin tai lainanottajiin liittyviä määritelmiä, analyyseja ja mittauksia, mukaan lukien
 - järjestämättömien saamisten havaitseminen ja arvon alentumisen mittaus
 - järjestämättömien saamisten jaottelemisen asianmukaisesti ja lainanottajakohtaisten tulosten tallentaminen
 - lainanottajien henkilötietojen, taloudellisen tilanteen ja takaisinmaksukykyyn arviointi ainakin yksinkertaisissa tapauksissa
 - lainanottajakohtainen nykyarvon laskenta sekä mahdollisten uudelleenjärjestelyjen vaikutus pankin vakavaraisuusasemaan lainsäädännön pohjalta (esim. ulosmittausta tai maksukyvyttömyyttä koskeva lainsäädäntö)

Teknisen infrastruktuurin soveltavuus ja tietojen laatu tulisi arvioida säännöllisesti riippumattomalla toiminnolla (esim. sisäinen/ulkoinen tarkastus).

3.4 Valvontaperiaatteet

Etenkin pankkien, joilla on runsaasti järjestämättömiä saamisia, tulisi ottaa käyttöön tehokkaat käsittelyn valvontaprosessit, mutta tällaisista valvontaprosesseista olisi hyötyä pankeissa yleisemminkin. Niiden avulla voidaan varmistaa, että käsittely on paitsi järjestämättömiä saamisia koskevan strategian ja toimintasuunnitelman mukaista myös pankin yleisen liiketoimintastrategian (johon myös järjestämättömiä saamisia koskeva strategia ja toimintasuunnitelma sisältyvät) ja

riskitoleranssilinjausten mukaista. Jos valvojat havaitsevat heikkouksia, pankeilla tulisi olla valmiina menettelyt, joiden avulla heikkouksiin voidaan puuttua nopeasti ja tehokkaasti.

Valvonnan tulisi kattaa kaikki kolme puolustuslinjaa. Eri toiminnoilla tulisi olla selkeä ja dokumentoitu roolijako, jotta puutteilta ja päällekkäisyyksiltä vältytään. Toisen ja kolmannen linjan keskeisestä toiminnasta, määritellyistä riskien rajaustoimista ja niiden etenemisestä tulisi raportoida säännöllisesti ylimmälle hallintoelimelle.

3.4.1 Ensimmäisen puolustuslinjan valvonta

Ensimmäiseen puolustuslinjaan luetaan valvontamekanismit niissä toiminnallisissa yksiköissä, jotka hallitsevat pankin järjestämättömien saamisten käsittelyyn liittyviä riskejä, ennen kaikkea siis järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköissä (järjestämättömien saamisten käsittelyssä käytetystä toimintamallista riippuen). Ensimmäisen puolustuslinjan valvonnasta vastaavat toiminnallisten yksiköiden esimiehet.

Ensimmäisen linjan valvonnan tärkeimpiä työkaluja ovat sisäiset linjaukset järjestämättömien saamisten käsittelystä sekä niiden nivominen vahvasti päivittäiseen toimintaan. Linjausten sisältö tulisi siis mahdollisuuksien mukaan sisällyttää tietotekniisiin menettelyihin aina transaktiotasolle saakka. Liitteessä 5 on käsitelty järjestämättömiin saamisiin liittyvien linjausten tärkeimpiä elementtejä, jotka tulisi ottaa käyttöön ainakin sellaisissa pankeissa, joilla on runsaasti järjestämättömiä saamia.

3.4.2 Toisen puolustuslinjan valvonta

Toisen puolustuslinjan toimintojen tarkoituksena on varmistaa jatkuvasti, että ensimmäinen puolustuslinja toimii tarkoituksenmukaisesti. Tähän linjaan luetaan yleensä riskienhallinta sekä compliance- ja muut laadunvarmistustoiminnot. Jotta toisen linjan toiminnot voivat hoitaa asianmukaisesti valvontatehtäviään, niiden on oltava hyvin riippumattomia liiketoiminnasta ja käsittely-yksiköistä.

Toisen puolustuslinjan mahdollisuudet valvoa järjestämättömien saamisten käsittelyä tulisi suhteuttaa järjestämättömiin saamisiin liittyviin riskeihin. Erityisesti tulisi keskittyä

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

3. 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 (ml. lainanhoitajousto) tai varauksiin
4. arvioimaan, miten hyvin järjestämättömiin saamisiin liittyvissä prosesseissa noudatetaan sisäisiä linjauksia ja julkista ohjeistusta, etenkin järjestämättömien saamisten luokittelussa, arvonlennuksissa, vakuuksien arvostuksessa, lainanhoitajoustoissa ja ennakkovaroitusmekanismeissa.

Riskienhallinta- ja compliance-toiminnoilta tulisi lisäksi saada vahvaa ohjausta järjestämättömiin saamisiin liittyvien linjausten suunnittelussa ja uudelleenarvioinnissa. Näin aiemmin havaittuihin ongelmiin voitaisiin omaksua parhaat ratkaisut. Vähintäänkin näiden toimintojen tulisi arvioida linjaukset ennen niiden hyväksyttämistä ylimmällä hallintoelimellä.

Kuten edellä on todettu, toisen puolustuslinjan valvonta on jatkuvaa. Esimerkiksi ennakkovaroitusmekanismin kohdalla tulisi toistaa seuraavat toimet ainakin neljännesvuosittain pankeissa, joilla järjestämättömiä saamisia on runsaasti:

- arvioida ennakkovaroitusindikaattorit ja niiden pohjalta käynnistettyjen toimien tilanne
- arvioida sisäisten linjausten noudattamista toimien aikataulutuksessa ja valinnassa
- arvioida ennakkovaroitusraportoinnin asianmukaisuutta ja tarkkuutta
- tarkistaa ennakkovaroitusindikaattorien tehokkuus (kuinka hyvin järjestämättömät saamiset on havaittu varhaisessa vaiheessa) ja antaa palautetta suoraan toiminnolle, joka vastaa ennakkovaroitus- ja tarkkailulistaprosessista, minkä jälkeen metodologian kehitystä tulisi seurata vähintään puolivuositain.

3.4.3 Kolmannen puolustuslinjan valvonta

Kolmantena puolustuslinjana toimii yleensä sisäinen tarkastus. Sisäisen tarkastuksen tulisi olla täysin riippumaton liiketoimintayksiköistä. Jos järjestämättömiä saamisia on runsaasti, pankin sisäisessä tarkastuksessa tulisi myös 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).

Sisäisen tarkastuksen tulisi vähintäänkin tarkastaa säännöllisin väliajoin, että järjestämättömien saamisten käsittelyssä noudatetaan sisäisiä linjauksia (ks. luku 5)

ja tämän asiakirjan ohjeita. Ajoittain tarkastuksia tulisi suorittaa ilman ennakkovaroitusta.

Valvonnan tiheyttä, laajuutta ja kohteita määritettäessä tulisi noudattaa suhteellisuusperiaatetta. Pankeissa, joilla on runsaasti järjestämättömiä saamisia, useimmat linjausten ja ohjeiden noudattamiseen liittyvät tarkastukset tulisi kuitenkin suorittaa vähintään vuosittain tai useamminkin, jos aiemmissa tarkastuksissa on ilmennyt merkittäviä epäselvyyksiä tai heikkouksia.

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

3.5 Järjestämättömien saamisten ja niiden käsittelyn seuranta

Seurantajärjestelmien tulisi perustua järjestämättömiä saamisia koskevassa strategiassa ja siihen liittyvissä toimintasuunnitelmissa hyväksytyihin tavoitteisiin, joiden pohjalta on laadittu käsittely-yksiköille omat toiminnalliset tavoitteet. Jotta ylin hallintoelin ja muu johto voivat seurata edistystä, tavoitteiden seuranta varten tulisi kehittää keskeiset tulosindikaattorit.

Selkeiden prosessien avulla tulisi varmistaa, että järjestämättömien saamisten indikaattorien seurantatulokset heijastuvat asianmukaisesti ja riittävän nopeasti toimintaan, kuten luottoriskien hinnoitteluun ja arvonalennuksiin.

Järjestämättömiin saamisiin liittyvät keskeiset tulosindikaattorit voidaan ryhmitellä monella tavalla, esimerkiksi seuraavasti:

1. yleiset edistymisen mittarit
2. yhteydenpito asiakkaaseen ja maksujen kerääminen
3. lainanhoitajustoimet
4. likvidaatioimet
5. muut (esim. järjestämättömiin saamisiin liittyvät voitot ja tappiot, ulosmitatut omaisuuserät, ennakkovaroitusindikaattorit, ulkoistaminen).

Ryhmittelyä käsitellään tarkemmin jäljempänä. Pankeissa, joilla on paljon järjestämättömiä saamisia, tulisi määrittää asianmukaiset indikaattorit (kuten alla, ks. myös liite 3) ja seurata niitä säännöllisesti.

3.5.1 Yleiset edistymisen mittarit

Järjestämättömien lainojen suhde ja katesuhde

Pankkien tulisi seurata tarkasti sekä järjestämättömien että lyhytaikaisesti laiminlyötyjen saamisten suhteellista ja absoluuttista määrää taseessaan. Salkkujen kehityksestä on hyvä saada riittävän yksityiskohtaista tietoa. Myös ulosmitattujen (tai muuten järjestämättömiin saamisiin liittyvien toimien kohteena olevien) omaisuuserien sekä terveiden lainanhoitajustollisten saamisten absoluuttista ja suhteellista määrää tulisi seurata.

Tärkeä tarkasteltava elementti on myös maksuhäiriöiden/arvonalentumisten ja vakuuksien/takuiden määrä kaiken kaikkiaan sekä järjestämättömien saamisten eri ryhmissä. Ryhmien määrittelyssä tulisi käyttää katesuhteen kannalta merkittäviä kriteerejä, jotta ylimmälle hallintoelimelle ja muulle johdolle voidaan toimittaa hyödyllistä tietoa (esimerkiksi kuinka monta vuotta järjestämättömäksi luokittelusta on kulunut, tuotteen/lainan tyyppi ja vakuudellisuus/vakuudettomuus, millaiset vakuudet/takaukset saamisella on, maa ja alue, perintäaika, noudatetaanko going concern -periaatetta vai gone concern -periaatetta). Katesuhteen muutoksia tulisi myös seurata ja mahdollinen heikkeneminen selittää selkeästi seurantaraporteissa. Teksas-suhde kuvaa yhteyttä järjestämättömien saamisten ja pääoman välillä ja on siksi tulosindikaattorina hyödyllinen.

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.

Pankkien tulisi myös seurata tappioihin varautumiseksi laadittua budjettia ja verrata sitä todelliseen budjettiin. Varautumisbudjetin tulisi olla riittävän yksityiskohtainen, jotta ylin hallintoelin ja muu johto pystyvät hahmottamaan mahdollisten merkittävien poikkeamien taustat.

Järjestämättömien saamisten virtaukset, maksukyvyttömyystapausten määrät, siirtymät ja maksukyvyttömyyden todennäköisyys

Ylimmälle hallintoelimelle laadittavien säännöllisten raporttien tulisi sisältää keskeiset luvut järjestämättömien saamisten sisään- ja ulosvirtauksesta (saamisten muuttumisesta järjestämättömiksi tai terveiksi), koeajalla olevista järjestämättömistä saamisista, terveistä saamisista, terveistä lainanhoitajustollisista saamisista sekä lyhytaikaisesti (eräänntyneenä enintään 90 päivää) laiminlyödyistä saamisista.

Sisäänvirtaus eli saamisten muuttuminen terveistä järjestämättömiksi on yleensä vaiheittaista (ensin 0–30 päivää, sitten 30–50 päivää, 60–90 päivää...) mutta voi myös olla nopeaa (esim. jonkin tapahtuman seurauksena). Siirtymämatriisit on

havaittu hyväksi seurantamenetelmäksi, sillä niiden avulla voidaan tarkkailla saamisten siirtymistä terveistä järjestämättömiksi ja päinvastoin.

Pankkien 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 (ks. osa 3.3.2), jotta voidaan selvittää, liittyvätkö virtaukset johonkin tiettyyn lainaryhmään.²⁴

3.5.2 Yhteydenpito asiakkaaseen ja maksujen perintä

Kun järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköt on perustettu, toimintaa tulisi mitata, jotta yksiköiden ja henkilöstön tehokkuutta voidaan verrata keskiarvoihin ja/tai normaaleihin vertailuindikaattoreihin (jos saatavilla). Sekä toimia että tehokkuutta tulisi mitata. Alla on lueteltu joitakin mahdollisia mittauskohteita:

- suunniteltu ja toteutunut yhteydenpito lainanottajiin
- maksuun tai maksulupaukseen johtaneiden yhteydenottojen osuus
- takaisin saadut varat sekä saatujen varojen suhde sopimus pohjaisiin velvoitteisiin eriteltyinä seuraavasti:
 - perityt asiakasmaksut
 - varat muista lähteistä (esim. vakuuksien myynti, palkan ulosmittaus, konkurssimenettelyt)
- saadut, pidetyt ja maksamatta eräänntyneet maksulupaukset
- kaikki/pitkäaikaiset lainanottajan kanssa sovitut lainanhoitojoustot (lukumäärä ja kokonaisarvo).

3.5.3 Lainanhoitojoustotoimet

Järjestämättömien saamisten osuutta ja vaikutusta voidaan vähentää asianmukaisesti hallinnoitujen lainanhoitojoustojen avulla.²⁵

Lainanhoitojoustotoimien tuloksellisuutta ja tehokkuutta tulisi seurata.

Tehokkuudessa on kyse joustavien luottojärjestelyjen suuruudesta ja siitä, kuinka pitkiä neuvotteluja lainanottajien kanssa käydään, kun taas tuloksellisuus kertoo

²⁴ Kun siirtymät esitetään aikasarjoina, niiden pohjalta voidaan laskea maksukyvyttömyystapausten vuosittaiset määrät, joita puolestaan voidaan käyttää riskienhallintaosaston malleissa maksukyvyttömyyden todennäköisyyden laskentaan ja siten hyödyntää arvon alentumisten arvioinnissa ja stressitestauksessa.

²⁵ Lainanhoitojousto on määritelty osassa 5.3.1.

lainanhoitojoustojen onnistumisesta (eli siitä, noudattavatko lainanottajat uusia/tarkistettuja sopimusehtoja).

Lisäksi on tärkeää tarkkailla lainanhoitojoustojen laatua. Tavoitteena tulisi olla saamisen periminen eikä perimiskelvottomuusarvioinnin lykkääminen. Sovittuja ratkaisuja tulisi siis tarkkailla ja (kestäviä rakenteellisia) pitkän aikavälin ratkaisuja²⁶ käsitellä erillään (tilapäisistä) lyhyen aikavälin ratkaisuista.

Saamisten ehtoja voidaan muokata tai jälleenerahoitukseen voidaan turvautua periaatteessa milloin tahansa, joten pankkien tulisi tarkkailla lainanhoitojoustoja sekä terveiden että järjestämättömien saamisten salkuissa.

Lainanhoitojoustotoimien tehokkuus

Pankin tavoitteista ja salkkujen jaottelusta riippuen tehokkuutta voidaan mitata esimerkiksi seuraavilla mittareilla:

- tietyn ajanjakson kuluessa hyväksyttäväksi toimitetut arvioinnit (määrä ja kokonaisarvo)
- tietyn ajanjakson kuluessa lainanottajien kanssa sovitut muutosratkaisut (määrä ja kokonaisarvo)
- tietyn ajanjakson kuluessa uudelleenjärjestelyjen positioiden arvo ja määrä (absoluuttinen arvo/määrä ja prosentuaalinen osuus alkuperäisestä).

Voi myös olla hyödyllistä tarkkailla muiden käsittelyvaiheiden tehokkuutta, esimerkiksi päätöksenteko- ja hyväksymismenettelyn kestoa.

Lainanhoitojoustotoimien tuloksellisuus

Lainajärjestelyjen perimmäisenä tavoitteena on varmistaa, että järjestelyn jälkeen lainanottaja pystyy noudattamaan uusia sopimusehtoja ja ratkaisu on toteutuskelpoinen (ks. myös luku 4). Kussakin samantyyppisessä salkussa tulisi sopimusratkaisuja tarkastella erillään ja niiden onnistumista tulisi seurata ajan kuluessa.

Tärkeitä mittareita uudelleenjärjestelyjen onnistumiselle ovat muun muassa

- **Tervehtymisaste ja laiminlyöntien uusimisaste lainanhoitojoustoissa**
Useimpien lainojen kohdalla ei ole havaittavissa taloudellisia vaikeuksia heti muutoksen jälkeen. Lainan tervehtyminen voidaan todeta luotettavasti vasta pitemmän tervehtymisjakson jälkeen.²⁷ Tervehtymisaste tulisi määrittää vasta vähintään vuoden tervehtymisjakson jälkeen, eli ohje vastaa valvontatietojen

²⁶ Luvussa 4 käsitellään toteutuskelpoisia lainanhoitojoustoja.

²⁷ Tervehtymiskriteerejä käsitellään osassa 5.3.3.

raportointia koskevia Euroopan pankkiviranomaisen teknisiä täytäntöönpanostandardeja.²⁸ Pankkien tulisi analysoida tervehtymistä takautuvasti ja tarkkailla lainanhoitojoustollisia lainajärjestelyjä vuosi muutoksen jälkeen tervehtymisasteen määrittämistä varten. Analyysi tulisi suorittaa lainaryhmittäin (samankaltaiset lainanottajat) mahdollisesti eriteltynä sen mukaan, miten suuria taloudelliset vaikeudet olivat ennen lainanhoitojoustoja. Jos järjestelyssä on laiminlyöty maksuja, tervehtyminen voi tapahtua joko lainanhoitojouston avulla tai omillaan ilman muutoksia alkuperäisiin lainaehtoihin. Pankeilla tulisi olla käytössä mekanismi, jolla omillaan tervehtyneiden maksukyvyttömyystapausten osuutta ja määrää voidaan seurata. Laiminlyöntien uusimisasteen tulisi olla yksi keskeisistä tulosindikaattoreista sisäisissä järjestämättömien saamisen seurantaraporteissa, jotka toimitetaan ylimmälle hallintoelimelle ja muulle johdolle.

- **Lainanhoitojouston tyyppi:** Pankkien tulisi määrittää selkeästi, mitä lainanhoitojoustotyyppiä pidetään pitkäaikaisratkaisuna ja mitä lyhytaikaisina ratkaisuna. Lainanhoitojoustosopimusten erityispiirteet tulisi kirjata tietojärjestelmiin, ja ylimmälle hallintoelimelle ja muulle johdolle tulisi toimittaa säännöllisesti seurantatietoja siitä, 1) miten suuri osa sovitusta lainanhoitojoustoratkaisuista on lyhyt-/pitkäaikaisia ja 2) miten suuressa osassa ilmenee tiettyjä erityispiirteitä (esim. yli vuoden maksuvapaa, lainapäätöksen kasvua tai lisävakuuksia). Aihetta käsitellään myös luvussa 4.
- **Perintäaste:** Toinen tärkeä lainanhoitojoustotoimien mittari on uudelleenjärjestelyjen lainajärjestelyjen maksujen periminen. Perintää voidaan seurata määrällisesti sekä suhteessa uuden sopimuksen mukaisiin kassavirtoihin (toteutuneen kassavirran suhde sovittuun). Pankki voi käyttää mittareista saatavaa tietoa likviditeettisuunnittelun ja eri lainanhoitojoustotoimien onnistumisen vertailuun.
- **Luottotappioiden kirjaaminen:** Joissakin lainanhoitojoustotapauksissa pankki voi kirjata luottotappioksi osan järjestämättömistä saamisista. Luottotappioiden kirjaaminen lainanhoitojouston yhteydessä tulisi aina dokumentoida, ja tilanteen kehitystä tulisi seurata suhteessa tappioihin varautumiseksi hyväksytyyn budjettiin. Lisäksi perintäkelvottomasta lainasta kirjatun luottotappion nettoarvoa tulisi tarkkailla suhteessa tervehtymisasteeseen eri lainaryhmissä ja uudelleenjärjestelyratkaisuissa. Näin saadaan tietoa laitoksen lainanhoitojoustostrategian ja linjausten kehittämiseen.

Lainanhoitojoustoan liittyvät indikaattorit tulisi eritellä tarkoituksenmukaisesti, esimerkiksi laiminlyönnin tyyppin ja keston mukaan, saamistyyppin mukaan, onnistuneen perinnän todennäköisyyden mukaan, saamisen tai samaan

²⁸ Taustalla on komission täytäntöönpanoasetus (EU) N:o 680/2014, annettu 16 päivänä 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)

lainanottajaan/asiakkaaseen liittyvien kokonaissaamisten arvon mukaan tai aiempien lainanhoitojoustojärjestelyjen määrän mukaan.

3.5.4 Likvidaatiotoimet

Vaikka joissakin tapauksissa kestävä uudelleenjärjestelyä ei olisi löydettävissä, pankin odotetaan silti käsittelevän kaikki järjestämättömät saamisensa. Perintä voi edellyttää oikeustoimia, ulosmittausta, velan vaihtamista osakkeisiin tai muihin omaisuuseriin ja/tai luottojärjestelyn purkamista / siirtoa omaisuudenhallintayhtiölle / arvopaperistamista. Pankin tulisi seurata toimia saadakseen tietoa strategiansa ja linjaustensa kehittämiseksi ja edistääkseen resurssienhallintaa.

Oikeudelliset toimet ja ulosmittaus

Pankkien tulisi seurata oikeustoimien ja ulosmittauksen kohteena olevia lainamääriä ja palautusasteiden kehitystä. Toimien onnistumista tulisi verrata asetettuihin tavoitteisiin (kesto kuukausina/vuosina ja laitokselle aiheutuneet tappiot). Laitosten odotetaan laativan lainaryhmäkohtaisia historiallisia aikasarjoja tappioiden määristä ja käyttävän niitä oletusten tukena arvonalentumisen arvioinnissa ja stressitestauksessa.

Jos lainajärjestely on vakuudellinen, pankkien tulisi tarkkailla vakuuksien rahaksi muuttamiseen kuluva aikaa, mahdolliseen pakkomyyntiin liittyvää arvonalennusta sekä kehitystä tietyillä markkinoilla (esim. kiinteistömarkkinat) saadakseen kuvan mahdollisista palautusasteista.

Seuraamalla palautusasteita ulosmittaustapauksissa ja muissa oikeustoimissa pankit pystyvät arvioimaan luotettavammin, tuottaako ulosmittauspäätös paremman tuloksen (nettonykyarvolla mitattuna) kuin lainanhoitojousto. Ulosmittaustapausten palautusastetietoja tulisi seurata jatkuvasti, ja niiden pohjalta tulisi esittää mahdollisia parannuksia pankin takaisinperintästrategiaan.

Pankkien tulisi tarkkailla myös lähimenneisyydessä päättyneiden oikeudellisten menettelyjen keskimääristä kestoja ja niissä palautuneita summia (perintäkustannukset huomioon ottaen).

Velan vaihtaminen osakkeisiin tai muihin omaisuuseriin

Pankkien tulisi seurata huolellisesti tapauksia, joissa velka vaihdetaan lainanottajan osakkeisiin tai muihin omaisuuseriin, ja tarkkailla ainakin eri tyyppisten 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.²⁹

3.5.5 Muita seurannan kohteita

Voitot ja tappiot

Pankkien tulisi myös seurata järjestämättömien saamisten vaikutusta tuloslaskelmaan ja huolehtia siitä, että ylimmät hallintoelimet ovat perillä tilanteesta. Korkoja tarkasteltaessa tulisi tehdä ero toteutuneiden ja toteutumattomien maksujen välillä. Myös luottotappiovarausten ja niiden taustatekijöiden kehitystä tulisi tarkkailla.

Ulosmitatut saamiset

Jos ulosmittaus on osa pankin järjestämättömiä saamisia koskevaa strategiaa, pankin 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 johdolle tulisi tuottaa koosteraportteja.

Ennakkovaroitusindikaattorit

Ylimmälle hallintoelimelle, tietyille komiteoille ja muulle johdolle tulisi toimittaa säännöllisesti raportteja ennakkovaroitusindikaattorien (tai tarkkailulistan) tilanteesta etenkin sellaisissa salkkujen osissa, joissa kehityksen odotetaan heikkenevän, sekä suurten saamisten kohdalla myös saamis-/lainanottajakohtaisia tietoja tarkkailulistan tilanteesta. Raporteissa tulisi myös kertoa, miten salkut kehittyvät, esimerkiksi miten saamisten jakautuminen erääntymisestä kuluneen ajan mukaan on muuttunut kuukausittain (erääntyneenä 0 päivää, 0–30 päivää, 30–60 päivää, 60–90 päivää, yli 90 päivää). Mukana tulisi olla myös ennakkovaroitusindikaattorien tehoa kuvaavia indikaattoreita.

Muuta huomioon otettavaa

Myös ulkoistus-/palvelusopimusten tehosta ja tehokkuudesta voi olla tarpeen laatia raportteja. Siinä voidaan käyttää hyvin samankaltaisia indikaattoreita kuin sisäisten käsittely-yksiköiden tehon ja tehokkuuden seurannassa, mutta tietojen ei välttämättä tarvitse olla yhtä yksityiskohtaisia.

²⁹ Aihetta käsitellään myös osassa 7.2.4.

Yleisesti ottaen johdolle tulisi raportoida selkeästi kaikki sellaiset erot järjestämättömiin saamiin liittyvissä keskeisissä tulosindikaattoreissa, jotka johtuvat sääntelyvaatimusten ja tilinpäätösvaatimusten tai sisäisen raportoinnin periaatteiden eroista, ja erot tulisi myös selittää johdolle.

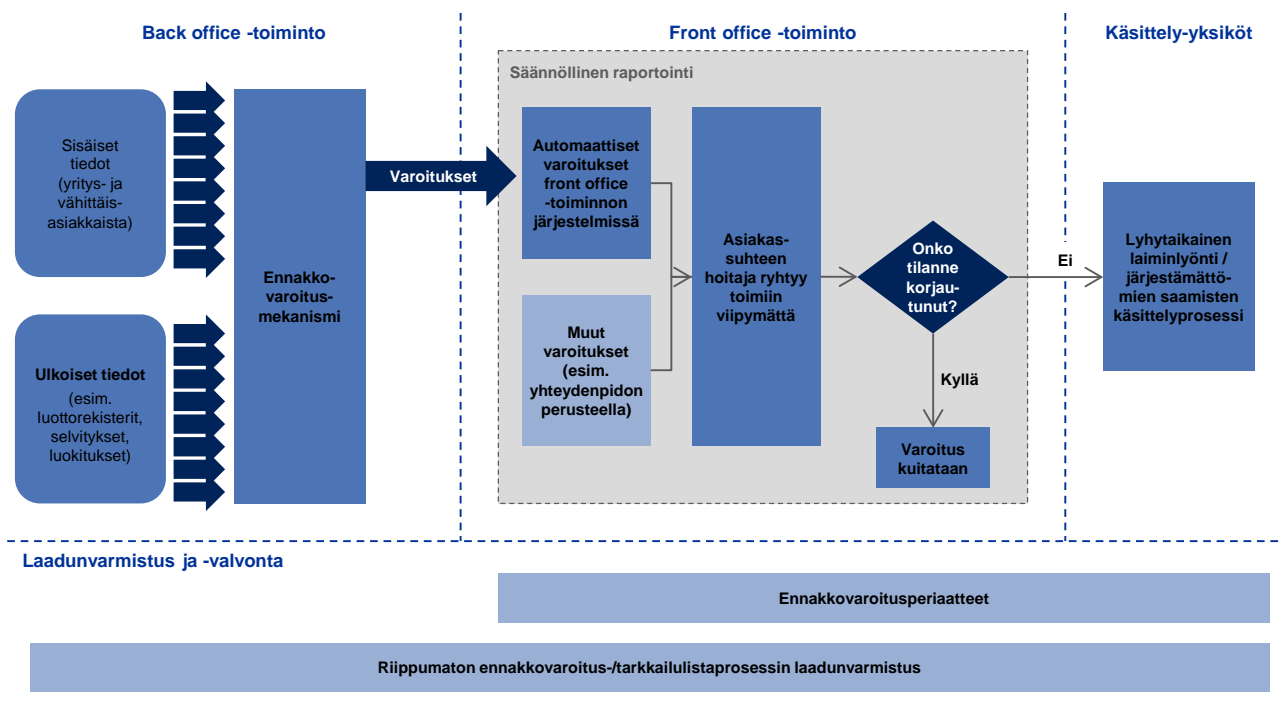
3.6 Ennakkovaroitusmekanismit/tarkkailulistat

3.6.1 Ennakkovaroitusmenettelyt

Jotta pankit voivat tarkkailla terveiden lainojen kehitystä ja ehkäistä lainasaamisten laadun heikkenemistä, niillä tulisi olla asianmukaiset sisäiset menettelyt ja raportointilinjat, joiden avulla varmistetaan, että mahdolliset ongelmatapaukset havaitaan ja saadaan käsittelyyn hyvissä ajoin.

Esimerkki 4.

Esimerkki ennakkovaroitusten toiminnasta



Esimerkissä on esitetty yleisluontoinen ennakkovaroitusprosessi ja sen eri vaiheissa mukana olevat toimijat:

- Ennakkovaroitusmekanismista vastaa back office -toiminto.
- Ennakkovaroitukset käsitellään alustavasti front office -toiminnossa.
- Jos lainasaamisten laatu uhkaa heiketä, varoitus ohjataan järjestämättömien saamisten käsittely-yksikölle.

- Toinen ja kolmas puolustuslinja vastaavat laadunvarmistuksesta ja valvonnasta.

Seuraavassa käydään läpi eri vaiheet yksityiskohtaisesti. On tärkeää, että ennakkovaroitusprosessin (tai tarkkailulistaproessin) kustakin vaiheesta vastaa erikseen määrätty toimija. Lisäksi tulisi luoda asianmukaiset raportointi- ja eskalointimenettelyt, ja prosessin tulisi tukea olemassa olevia järjestämättömien saamisten raportointimenettelyjä ja menettelyjä järjestämättömiksi muuttuvien saamisten siirtämiseksi käsittely-yksiköille.

3.6.2 Ennakkovaroitusmekanismit/-indikaattorit

Pankkien tulisi kehittää jokaista salkkua varten sopivat ennakkovaroitusindikaattorit.

Keskeiset ennakkovaroitusindikaattorit tulisi laskea vähintäänkin kuukausittain. Joistakin yksittäisistä ennakkovaroitusindikaattoreista (esim. ala-, ryhmä-, salkku- tai lainanottajakohtaiset tutkimustiedot) ei välttämättä ole saatavilla päivityksiä yhtä usein.

Jotta pankit pystyisivät havaitsemaan laina-asiakkaiden ongelmat jo ennen lainojen muuttumista järjestämättömiksi, niiden tulisi tarkkailla kehitystä jatkuvasti sekä salkkukohtaisesti että transaktio-/lainanottajakohtaisesti.

Transaktio-/lainanottajakohtaiset ennakkovaroitusindikaattorit

Transaktio-/lainanottajakohtaiset ennakkovaroitusindikaattorit tulisi ottaa huomioon luottojen seurantaprosessissa, jotta perintämenettelyt voidaan käynnistää nopeasti. Ne tulisi ottaa huomioon myös raportointijärjestelmässä terveiden lainojen laadun indikaattorina.

Ennakkovaroitusindikaattoreita asetettaessa pohjana tulisi käyttää sisäisiä/ulkoisia syöttötietoja tai muita tietoja, ja indikaattorien tulisi kuvata tilannetta tietyllä hetkellä tai ajanjaksolla. Indikaattorit voivat olla esimerkiksi sisäisiä pisteityksiä (myös toimintamalleihin liittyviä) tai ulkoisia luokituslaitosten tai alaan erikoistuneiden tutkijoiden tuottamia tietoja. Tietyille maantieteellisille alueille keskittyvien liiketoimien yhteydessä voidaan käyttää makrotaloudellisia indikaattoreita.

Ennakkovaroitusmekanismin tulisi analysoida erilaiset syötetyt tiedot ja tuottaa selkeitä varoituksia ja käynnistää toimia valittujen kriteerien täytyessä.

Liitteessä 4 on esimerkkejä eri pankkien ennakkovaroitusmekanismien syötteistä.

Salkkukohtaiset ennakkovaroitusindikaattorit

Lainanottajakohtaisten indikaattorien lisäksi pankkien tulisi määrittää salkkukohtaisia ennakkovaroitusindikaattoreita. Luottosalkku tulisi ensin ryhmitellä luokkiin

esimerkiksi toimialan/asiakasryhmän, maantieteellisen sijainnin, tuotteiden, keskittymisriskin, vakuuksien kattavuuden ja tyyppin tai velanhoitokyvyn mukaan.

Näin saaduille luokille tulisi tehdä erityiset herkkyysanalyysit sisäisten ja ulkopuolisten tietojen (esim. pankin ulkopuolella tuotetut ala- tai aluekohtaiset markkinakatsaukset) perusteella sen selvittämiseksi, mitkä salkun osat voisivat kärsiä mahdollisista sokeista. Analyysin pohjalta syntyvät ryhmät tulisi pystyä lajittelemaan ainakin riskialttiuden mukaan. Pankin linjausten tulisi tarjota joukko toimia, joiden avulla voidaan mennä sitä pitemmälle mitä suurempi odotettu riski on.

Sen jälkeen pankkien tulisi valita jokaiselle riskiluokalle omat ennakkovaroitusindikaattorit, joiden avulla luottojen laadun mahdollinen heikkeneminen havaitaan jo ennen kuin yksittäiset transaktiot muuttuvat ongelmallisiksi.

Kun jossakin salkussa, ryhmässä tai asiakasryhmässä havaitaan kriteereinä toimivia tapahtumia, pankkien tulisi arvioida salkut, määrittää toimet, ja ottaa ensimmäinen ja toinen puolustuslinja mukaan rajoittamaan riskejä.

3.6.3 Automaattiset varoitukset ja toimet

Front office -toiminnolla tulisi olla tehokkaat välineet ja eri salkku-/lainanottajatyypeille räätälöidyt toiminnan raportointivälineet, joiden avulla asiakkaiden ongelmat voidaan havaita heti ensimmäisistä merkeistä. Front office -toiminnon tulisi saada automaattisia lainanottajakohtaisia varoituksia, joihin liittyy selkeä työnkulku ja viitteitä tarvittavista toimenpiteistä sekä selkeä aikataulu. Näiden kaikkien tulisi olla ennakkovaroituslinjausten mukaisia. Toteutetut toimet tulisi kirjata järjestelmään selkeästi, jotta laadunvarmistus pystyy seuraamaan toimintaa.

Asiakassuhteen hoitajien tulisi saada varoitukset vähintään kuukausittain, ja niistä tulisi raportoida johdolle.

Jos kriteerit täyttyvät useamman ennakkovaroitusindikaattorin kohdalla tai tiettyjen selkeästi määriteltyjen yksittäisten indikaattorien kohdalla (esim. erääntyneenä yli 30 päivää), varoitussignaalin tulisi käynnistää selkeästi määritelty eskalointiprosessi. Pankilla olisi hyvä olla erilliset yksiköt, jotka arvioivat asiakkaan taloudellisen tilanteen ja keskustelevat vastapuolen kanssa ratkaisumahdollisuuksista.

Automaattisten varoitusten ohella ennakkovaroitusjärjestelmään voidaan sisällyttää varoituksia, jotka pohjautuvat yhteydenpitoon lainanottajan kanssa – asiakassuhteen hoitajien tulisi aina kiinnittää huomiota lainanottajaa koskeviin tietoihin, jotka voivat vaikuttaa luottokelpoisuuteen.

3.7 Valvontatietojen raportointi

Järjestämättömiä saamisia koskevaan toimintamalliin tai valvontaperiaatteisiin tehtävistä merkittävistä ja rakenteellisista muutoksista tulisi ilmoittaa yhteiselle

valvontaryhmälle hyvissä ajoin. Lisäksi pankkien, joilla on runsaasti järjestämättömiä saamisia, tulisi antaa pankkivalvojille aktiivisesti koostetietoja säännöllisistä järjestämättömien saamisten seurantaraporteista.

4 Lainanhoitojousto

4.1 Yleistä

Lainanhoitojousto³⁰ myönnetään, jotta lievissä vaikeuksissa olevista asiakkaista ei tulisi ongelma-asiakkaita tai jotta ongelma-asiakkailta olisi tilaisuus korjata tilanteensa. Tavoitteena tulisi aina olla saamisen kestävä takaisinmaksu.

Valvontakokemus on osoittanut, että monissa tapauksissa taloudellisissa vaikeuksissa oleville asiakkaille myönnetty lainanhoitojoustoratkaisut eivät ole vastanneet tavoitetta, jolloin ne ovat saattaneet viivästyttää tarvittavia toimia saamisen laadullisiin ongelmiin puuttumiseksi ja johtaa saamisen laadun virheelliseen esittämiseen taseessa. Lainanhoitojousto on saatettu esimerkiksi toteuttaa myöntämällä toistuvia maksuajan pidennyksiä puuttumatta perimmäiseen ongelmaan eli lainanottajan ylivelkaantumiseen suhteessa takaisinmaksukykyyn.

Tässä luvussa tarkastellaan toteutuskelpoisia lainanhoitojoustoja. Valvojat odottavat, että pankeilla on hyvin määritellyt lainanhoitojoustoja koskevat linjaukset, joissa tähdätään mielekkäisiin ratkaisuihin ja joiden pohjalta voidaan havaita hyvissä ajoin, milloin lainanottaja ei enää ole toimintakykyinen.

Luvun alussa käydään läpi lainanhoitojoustovaihtoehtoja yleisesti ja tarkastellaan, mikä erottaa toteutuskelpoisen vaihtoehdon toteutuskelvottomasta (osa 4.2). Sen jälkeen käsitellään laajemmin lainanhoitojoustoprosessiin liittyviä tärkeitä seikkoja, etenkin takaisinmaksukykyyn arviointia (osat 4.3 ja 4.4) sekä valvontatietojen raportointia ja julkistettavia tietoja (osa 4.5).

Lisäksi luvussa 5 annetaan ohjeita siitä, millaisin kriteerein lainanhoitojoustolliset saamiset voidaan luokitella järjestämättömiin ja terveisiin.

4.2 Vaihtoehdot ja niiden käyttökelpoisuus

Lainanhoitojoustoratkaisuja tarkasteltaessa on hyvä tehdä ero lyhyen ja pitkän aikavälin lainanhoitojoustotoimien välillä. Useimmissa tapauksissa ratkaisuna on yhdistelmä erilaisia lyhyen ja pitkän aikavälin lainanhoitojoustotoimia.

Lyhyen aikavälin lainanhoitojoustotoimissa takaisinmaksuehtoja järjestellään tilapäisesti lyhytaikaisten taloudellisten vaikeuksien huomioon ottamiseksi.

³⁰ Tässä luvussa annetaan ohjeistusta Euroopan pankkiviranomaisen määritelmän mukaisten lainanhoitojoustojen käsittelyyn (ks. myös osa 5.3). Ks. Euroopan pankkiviranomaisen asetuksen (EU) N:o 575/2013 artiklan 99 kohdan 5 mukaisesti laatimat tekniset täytäntöönpanostandardit (EBA Implementing Technical Standards on supervisory reporting on forbearance and non-performing exposures). Taustalla on komission täytäntöönpanoasetus (EU) N:o 2015/227, annettu 9 päivänä tammikuuta 2015, Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 575/2013 mukaisista laitosten vakavaraisuusvalvontaan liittyvää raportointia koskevista teknisistä täytäntöönpanostandardeista annetun täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 muuttamisesta (EUVL L 48, 20.2.2015, s. 1–630).

Laiminlyöntien korjaaminen edellyttää lyhyen aikavälin toimien yhteydessä toteutettavia pitkän aikavälin toimia. Lyhyen aikavälin toimien tulisi yleensä olla alle kaksivuotisia, paitsi hankelainoissa ja liikekiinteistöjen rakennuslainoissa, jolloin kesto tulisi rajoittaa yhteen vuoteen.

Lyhyen aikavälin lainanhoitojoustoja tulisi harkita ja tarjota lainanottajalle, jos seuraavat kaksi edellytystä täyttyvät:

- Lainanottajan tilapäinen maksukyvyttömyys johtuu jostakin tietystä selkeästä tapahtumasta. Tällaisesta tapahtumasta tulisi olla muodolliset todisteet. Joko pankin tulisi saada selkeää kirjallista näyttöä siitä, että lainanottajan tulotaso kohenee jälleen lyhyen ajan kuluessa, tai pankin tulisi todeta, että pitkän aikavälin lainanhoitoratkaisu ei ollut mahdollinen joko lainanottajaan liittyvän tai yleisen taloudellisen epävarmuustilanteen vuoksi.
- Lainanottajalla on ollut todistettavasti hyvä rahoitussuhde pankin kanssa (myös pääomaa on maksettu takaisin merkittävästi ennen tapahtumaa), ja lainanottaja osoittaa selvää yhteistyöhalukkuutta.

Lainanhoitojoustoja sopimusehdoissa tulisi aina varmistaa, että pankilla on oikeus muuttaa sovittuja lainanhoitojoustotoimia, jos lainanottajan tilanne paranee eli pankin kannalta paremmat (parhaimmillaan kuitenkin alkuperäiset) ehdot tulevat taas mahdollisiksi. Pankin tulisi lisäksi harkita tiukkojen seuraamusten sisällyttämistä sopimusehtoihin sellaisia tapauksia varten, joissa lainanottaja ei noudata lainanhoitojoustosopimusta (esim. lisävakuudet).

Toteutuskelpoisuus

Pankkien ja valvojien tulisi ehdottomasti tehdä ero toteutuskelpoisiksi katsottavien lainanhoitojoustoja ja käyttökelttomien ratkaisujen välillä. Toteutuskelpoinen ratkaisu edistää konkreettisesti lainanottajan lainamäärän supistumista.

Seuraavassa esitetään toteutuskelpoista lainanhoitojoustoja koskevia yleisiä pankkivalvojien ohjeita (yksittäisiä lainanhoitojoustovaihtoehtoja käsitellään lähemmin oheisessa taulukossa):

- Yleisesti ottaen pitkän aikavälin toimia sisältävää lainanhoitojoustoratkaisua tulisi pitää toteutuskelpoisena ainoastaan, jos
 - laitos voi osoittaa (asianmukaisesti dokumentoidun taloudellisen informaation avulla), että lainanottaja pystyy realistisesti selviytymään lainanhoitojoustoratkaisun maksuista
 - ratkaisu kattaa aiemmat laiminlyönnit täysin ja lainanottajan lainamäärän odotetaan supistuvan merkittävästi keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä
 - tilanteissa, joissa saman saamisen kohdalla on jo aiemmin myönnetty (lyhyt- tai pitkäaikaisia) lainanhoitojoustoja, pankki varmistaa, että lisävarmistusten avulla voidaan taata uuden lainanhoitojoustoja täyttävän

alla esitetyt toteutuskelpoisuuden edellytykset. Vähimmäisvarmistuksena tällaisista tapauksista tulisi ilmoittaa etukäteen riskienhallintatoiminnolle. Lisäksi asianmukaiselta ylemmältä päätöksentekelimeltä (esim. järjestämättömistä saamisista vastaava komitea) tulisi saada nimenomainen hyväksyntä uudelle joustolle.

- Yleisesti ottaen lyhyen aikavälin toimia sisältävää lainanhoitojoustoratkaisua tulisi pitää toteutuskelpoisena ainoastaan, jos
 - laitos voi osoittaa (asianmukaisesti dokumentoidun taloudellisen informaation avulla), että lainanottaja pystyy selviytymään lainanhoitojoustoratkaisun maksuista
 - lyhyen aikavälin toimet ovat aidosti tilapäisiä ja laitos voi vahvistaa (asianmukaisen taloudellisen informaation pohjalta), että lainanottaja on osoittanut kykenevänsä maksamaan takaisin alkuperäisen tai muun sovitun summan lyhennys- ja korkomaksuina siitä päivästä lukien, jona lyhyen aikavälin tilapäinen järjestely päättyy
 - ratkaisu ei johda siihen, että saman saamisen kohdalla olisi myönnetty useita peräkkäisiä lainanhoitojoustoja.

Toteutuskelpoisuuden arvioinnin tulisi siis perustua velallisen taloudelliseen tilanteeseen ja harkinnassa olevaan lainanhoitojoustoratkaisuun. Pankin tulisi arvioida lainanhoitojouston toteutuskelpoisuus, vaikka sopimus tarjoaisi mahdollisuuden lainanhoitojoustoan, velkojan kanssa olisi käyty kahdenvälinen neuvottelu lainanhoitojoustosta, tai jousto-ohjelmaa tarjottaisiin yleisesti kaikille velallisille tietyssä tilanteessa.

Yleisimmät lainanhoitojoustotoimet

Kuten edellä on todettu, lainanhoitojoustoratkaisuissa yhdistyy usein useita toimia. Oheisessa taulukossa on yhteenveto tavallisimmista lyhyen ja pitkän aikavälin lainanhoitojoustotoimista sekä viitteitä toteutuskelpoisuuden arviointia varten. Pitkän aikavälin toimien yhteydessä saatetaan toteuttaa tilapäisiä lyhyen aikavälin toimia (esim. lyhennysvapaa, maksuerien pienentäminen, maksuajan pidennys tai laiminlyötyjen maksujen lisääminen lainapääomaan).

Yleisimmät lainanhoitojoustotoimet

Lainanhoitojoustotoimi	Kuvaus	Toteutuskelpoisuus ja muuta huomioon otettavaa
Lyhyen aikavälin toimet		
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 takaisinmaksukyyn 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>Toimen keston tulisi yleensä olla enintään kaksi vuotta (hankelainojen ja liikeinteistöjen rakennuslainojen tapauksessa enintään vuosi).</p> <p>Kun lainanhoitojoustotoimelle 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 pitempiaikaisten toimien yhteydessä, joiden avulla pyritään kompensoimaan tilapäisesti pienentyneitä takaisinmaksuja.</p>
2. Maksuerien pienentäminen	Takaisinmaksueriä pienennetään tietyksi ajaksi, jotta lainanottajan kassavirtatilanne ehtii korjautua, minkä jälkeen takaisinmaksua jatketaan arvioidun takaisinmaksukyyn mukaan. Korot tulisi maksaa täysimääräisesti.	<p>Ks. kohta 1 (Lyhennysvapaa).</p> <p>Jos maksueriä pienennetään vain vähän ja edellä mainitut edellytykset muutoin täyttyvät, toteutusaika voi olla myös yli kaksi vuotta.</p>
3. Maksuajan pidennys / maksuerien lykkäys	Sopimuksen avulla annetaan lainanottajalle mahdollisuus lykätä maksuvelvoitteitaan, yleensä sekä koronmaksua että lyhennyksiä.	Ks. 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>Ratkaisua 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 tilanteissa, jossa aiempien laiminlyöntien tai sopimusperusteisten maksujen periminen ei muuten onnistu ja pääomaan lisääminen on ainoa realistinen jäljellä oleva vaihtoehto.</p> <p>Tätä lainanhoitojoustotoimintaa ei tulisi tarjota samalle lainanottajalle useampaan kertaan, ja pankkien lainanhoitojoustolinjauksissa tulisi olla määritettynä tietty raja sille, kuinka suuri pääomaan lisättävien laiminlyötyjen maksujen suhde kokonaislainapääomaan saa olla.</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>
Pitkän aikavälin toimet		
5. Koronalennus	Perittävä (kiinteä tai vaihtuva) korko alennetaan pysyvästi (tai tilapäisesti), niin että se on reilu ja kestävä.	<p>Korkeakorkoiset lainajärjestelyt ovat yleinen syy taloudellisiin vaikeuksiin. Lainanottajien taloudelliset vaikeudet 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>Pankkien tulisi kuitenkin varmistaa, että lainanottajalle tarjottu uusi korko kattaa riittävästi luottoriskin.</p> <p>Jos laina on maksettavissa ainoastaan korolla, joka ei kata riskiä tai kustannuksia, tilanne on nostettava esiin selkeästi.</p>
6. Maksuajan pidennys	Lainan maksuajan pidennys (eli viimeisen sopimusperusteisen lainaerän maksupäivän siirtäminen) mahdollistaa takaisinmaksun pienempinä erinä, kun maksuerät jakautuvat pitemmälle ajanjaksolle.	Jos lainanottajaa koskee pakollinen eläkeikä, maksuajan pidennyksestä 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.
7. Lisävakuudet	Lainanottaja voi asettaa kiinnittämättömät omaisuutta lisäpantiksi kompensoidakseen suurempaa riskiä ja osana uudelleenjärjestelyprosessia. ³¹	<p>Lisävakuudet eivät yksinään toimi lainanhoitojoustotoimena, sillä niillä ei voida puuttua laiminlyötyihin maksuihin. Tavoitteena on yleensä parantaa luototusasteeseen liittyviä kovenantteja.</p> <p>Mahdollisia lisävakuuksia on monenlaisia, esimerkiksi käteistalletus panttina, saamisten</p>

³¹ Lisävakuudet eivät välttämättä edellytä saamisen/asiakkaan uudelleenluokittelua lainanhoitojoustolliseksi, joskin useimmissa tapauksissa niiden yhteydessä toteutetaan myös lainanhoitojoustotoimia.

		siirto tai uusi kiinteistövakuus. Laitosten tulisi noudattaa varovaisuutta arvostaessaan toissijaisia tai huonommassa etuoikeusasemassa olevia pantteja ja henkilökohtaisia takauksia.
8. Vakuuksien myynti	Pankki ja lainanottaja voivat sopia yhdessä vakuudeksi annettujen omaisuuserien myynnistä lainan maksamiseksi takaisin osittain tai kokonaan.	Vakuuksien myynnin jälkeen laitoksen tulisi uudelleenjärjestellä mahdollinen jäljellä oleva velka, ja uusi takaisinmaksuaikataulu tulisi suunnitella lainanottajan uudelleenarvioidun takaisinmaksukyvyyn pohjalta. Jos lainanhoitojoustoratkaisu saattaa edellyttää omaisuuden myyntiä maksuajan lopussa, pankin tulisi suunnitella etukäteen, miten toimitaan, jos velkaa saattaa jäädä vielä omaisuuden myynnin jälkeen, ja pyrkiä puuttamaan tilanteeseen mahdollisimman ajoissa. Vakuuksien ottaminen taseeseen ennalta määrättyssä vaiheessa lainan takaisinmaksuna ei ole lainanhoitojoustoimi, ellei siihen turvauduta jo ennakkoaisesti taloudellisten vaikeuksien vuoksi.
9. Maksuaikataulun muuttaminen	Sopimusperusteista takaisinmaksuaikataulua voidaan muuttaa uuden, kestävämmän takaisinmaksuohjelman laatimiseksi lainanottajan nykyisiä ja ennakoituja kassavirtoja koskevan realistisen arvion pohjalta.	Mahdollisia takaisinmaksujärjestelyjä on monenlaisia. 1) 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 kuvattuja "bullet"-vaihtoehtoa tai myöhempää koronnostoa. 2) "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, joka mahdollistaa kertamaksun suorittamisen. 3) Myöhemmät koronnot: 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.	Pankin tulisi selittää kaikki valuuttamuutosten riskit lainanottajalle ja mainita myös mahdolliset vakuutukset tai muut suojausmenetelmät.
11. Muut muutokset sopimusehtoihin/kovenanteihin	Pankki voi vapauttaa lainanottajan myös muunlaisista lainasopimukseen sisällyvistä kovenanteista tai ehdoista.	
12. Uusi lainajärjestely	Vaikeuksiin joutunutta lainanottajaa voidaan tukea tarjoamalla uutta rahoitusjärjestelyä.	Tämäkään ei yleensä yksinään ole mielekäs lainanhoitojoustoratkaisu, vaan se tulisi yhdistää muihin lainanhoitojoustoimiin, joiden avulla voidaan puuttua laininlyötyihin maksuihin. Uutta lainajärjestelyä tulisi harkita vain poikkeustapauksissa. Kun uudelleenjärjestelysopimuksen yhteydessä myönnetään uusi lainajärjestely, lainanottaja saattaa joutua antamaan lisävakuuksia. Lainanantajien keskinäisissä järjestelyissä tarvitaan kovenanteja, jotta pankille aiheutuva lisäriski voidaan kompensoida. 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 ratkaisuna vain tilanteessa, jossa huolellinen maksukyvyyn arviointi osoittaa, että laina kyettäisiin maksamaan takaisin kokonaan.
13. Velkojen yhdistäminen	Useita erillisiä saamia voidaan yhdistellä vain muutamaksi tai yhdeksi ainoaksi järjestelylainaksi.	Tämä ei yleensä yksinään ole toteutuskelpoinen lainanhoitojoustoimi, vaan se pitää yhdistää muihin lainanhoitojoustoimiin, joiden avulla voidaan puuttua laininlyötyihin maksuihin. 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.
14. Lainan anteeksianto osittain tai kokonaan	Pankki voi luopua oikeudestaan saada takaisin koko velkasumma.	Anteeksiannossa pankki suostuu sovitun määrän maksamiseen kertasuorituksena järjestelylainalla, eli pankki antaa kaiken jäljellä olevan velan anteeksi, jos lainanottaja maksaa takaisin alennetun velkapääoman sovitun ajan kuluessa. Pankkien tulisi olla varovaisia velan anteeksiannossa, sillä siihen liittyy moraalikadon riski eli se saattaisi houkutella lainanottajia turvautumaan "strategiseen maksukyvyttömyyteen". Laitosten tulisiikin määritellä erityiset anteeksiantolinjat ja -menettelyt varmistaa vahvan valvonnan.

Toimien luetteloa ei ole tarkoitettukaan kattavaksi, vaan monet muutkin lainanhoitojoustotavat ovat mahdollisia ja eri maissa esiintyy myös kansallisia variaatioita. Joissakin maissa järjestämättömien asuntolainojen vakuuksien

ottaminen taseeseen on vaikeaa, joten tällaisia lainoja varten on luotu järjestely, jossa osa lainasta on kiinteäkorkoista ja osa vaihtuvakorkoista lainaa.

4.3 Hyvä lainanhoitojoustoprosessi

Kolmannessa luvussa on annettu järjestämättömien saamisten käsittelyn edellyttämää hallinnointia ja toimintaa koskevia ohjeita. Niissä nostettiin esiin esimerkiksi erillisten käsittely-yksiköiden perustaminen lainanhoitojoustoja varten. Tässä osassa tarkastellaan erityisesti lainanhoitojoustoihin liittyviä hyviä käytäntöjä.

Lainanhoitojousto edellyttää takaisinmaksukyvyyn arviointia

Ennen lainanhoitojouston myöntämistä vastaavan lainavirkailijan tulisi analysoida lainanottajan taloudellinen tilanne perinpohjaisesti. Analyysissa tulisi ottaa huomioon kaikki tilanteeseen vaikuttavat tekijät, etenkin lainanottajan velanhoitokyky ja yleinen velkaantuneisuus sekä kiinteistön/hankkeen kehitys. Arvion tulisi perustua dokumentoituihin tuoreisiin ja todennettuihin taloudellisiin tietoihin. Osassa 4.4 käsitellään tarkemmin takaisinmaksukyvyyn arviointia.

Vakioidut lainanhoitojoustoratkaisut ja päätöksentekomallit

Laitoksella tulisi olla asianmukaiset linjaukset ja menettelyt, ja niiden tulisi tarjota lainanottajille useita kestäviä ja tehokkaita lainanhoitojoustoratkaisuja. Salkkujen jaottelu (ks. osa 3.3.2) on tärkeä osa strategiaa, sillä se mahdollistaa erilaisten lainanhoitojoustoratkaisujen omaksumisen ja räätälöinnin lainasalkun eri osissa.

Laitosten tulisi harkita päätöksentekomallien ja standardisoitujen lainanhoitojoustoratkaisujen (tai tuotteiden) kehittämistä sellaisia lainasalkun osia varten, joissa lainanottajien joukko on kirjava mutta saamiset yksinkertaisia. Päätöksentekomalleihin hyväksytyjen kriteerien avulla voidaan helpottaa asianmukaisten ja kestävien lainanhoitojoustostrategioiden (ja yleisemminkin järjestämättömien saamisten käsittelystrategioiden) määrittämistä ja käyttöönottoa johdonmukaisesti yksittäisille lainanottajaryhmille. Näin voidaan myös edistää prosessien standardisointia.

Käsittelymallien vertailu

Soveltuvimman ja kestävimmän käsittelytavan valinta eri tilanteissa olevilla lainanottajille tulisi perustaa nettohyötyarvoon, eli suunnitellun lainanhoitojoustoratkaisun nettohyötyarvoa tulisi verrata ulosmittauksen ja muiden käytettävissä olevien likvidointimahdollisuuksien nettohyötyarvoon. Laskentaparametrien, kuten oletetun likvidointiajan, diskonttokoron, pääomakustannusten vaikutuksen ja likvidointikustannusten, tulisi perustua konkreettisiin empiirisiin tietoihin. Pankkien tulisi arvioida tarjolla olevia

käsittelymahdollisuuksia jatkuvasti ja tutkia uusien/vaihtoehtoisten käsittelymahdollisuuksien käyttökelpoisuutta.

Lainanhoitojouston välitavoitteet ja seuranta

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 sopivan 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 EPV:n määritelmän mukaisella koeajalla.

Laitosten tulisi uudelleenarvioida lainanhoitojoustolinjauksiaan ja -tuotteitaan säännöllisesti eri lainanhoitojoustovaihtoehtojen onnistumisen kollektiivisen seurannan sekä laiminlyöntien uusimisten ja niiden mahdollisten syiden analyysin perusteella (mahdollisia syitä voi löytyä esimerkiksi takaisinmaksukyvyn arvioinnista, lainanhoitojoustotuotteesta, lainanottajan tilanteesta tai makrotalouden tilasta).

4.4 Takaisinmaksukyvyn arviointi

Lainanottajan takaisinmaksukyvyn arvioinnin tulisi perustua lainanottajan senhetkiseen lainanhoitokykyyn ja varovaiseen arvioon lainanottajan kyvystä selviytyä kaikkiin lainoihinsa liittyvistä velvoitteista myös jatkossa. Oletukset lainanhoitokyvyn paranemisesta jatkossa tulisi pitää uskottavina ja varovaisina.

Lainanottajien takaisinmaksukykyä arviotaessa pankkien tulisi kiinnittää huomiota ennen kaikkea seuraaviin elementteihin, joista osa on ryhmäkohtaisia:

- säännölliset/toistuvat tulot
- menot
- muu omaisuus
- muut velat
- sopivat elinkustannukset
- työmahdollisuudet
- omaisuuden kysyntä(näkymät)
- kassavirrat ja liiketoimintasuunnitelma (ks. myös osa 6.2.4)
- takaisinmaksu- ja yhteystyöhalukkuus aiemman käyttäytymisen pohjalta.

Laitosten tulisi laatia standardoidut taloudellista tilannetta koskevien tietojen raportointilomakkeet vähittäisasiakkaille ja yhtenäisille yritysaina-asiakasryhmille (suhteellisuusperiaatetta noudattaen), jotta lainanottajien taloudellisesta tilanteesta voitaisiin saada kattava ja todennettu kuva saamisten analyysia varten. Lomakkeiden asianmukainen ja oikea-aikainen täyttäminen tulisi varmistaa sisäisten prosessien avulla.³²

Pankin tulisi hakea tietoa myös keskitetyistä luottorekistereistä ja vastaavista ulkopuolisista lähteistä voidakseen saada kuvan lainanottajan kokonaisvelkaantuneisuudesta ja analysoida tämän käyttäytymistä yleisemmin.

Takaisinmaksukyvyyn arvioinnin pohjaksi tarvitaan asianmukaisesti dokumentoidut ja todennetut tiedot lainanottajan tuloista ja menoista. Pankkien tulisi varmistautua siitä (ja pystyä osoittamaan), että nykytulojen vaihtuvat elementit on otettu huomioon riittävän varovaisesti. Ennen kaikkea oletusten tulisi olla kohtuullisia ja niissä tulisi ottaa huomioon lainanottajan tulevan maksukyvyyn kannalta merkitykselliset keskeiset talousindikaattorit. Esimerkiksi palkka- ja vuokratulojen vaihtelevat elementit tulisi aliarvostaa siltä varalta, että ne eivät toteudu. Kaikki oletukset tulisi dokumentoida luottoasiakastietoihin.

Tulojen myöhempi nousu tulisi ottaa huomioon ainoastaan, jos sen voidaan perustellusti odottaa myös toteutuvan. Pankkien tulisi myös varmistua siitä (ja pystyä osoittamaan), että tulojen myöhempi nousu on otettu huomioon asianmukaisen varovaisesti. Oletetut palkankorotukset, bonukset, ylityökorvaukset, urakehitys, vuokratulojen nousut ja muut tulonlisäykset tulisi pitää toimialan/sektorin/markkinoiden normaalikehityksen rajoissa, ellei niistä ole varmaa tietoa, ja niiden aliarvostus saattaa olla tarpeen siltä varalta, etteivät ne toteudukaan.

Liitteessä 6 käydään tarkemmin läpi lainanottajan takaisinmaksukyvyyn arviointia ja dokumentointia koskevia odotuksia niin vähittäis- kuin yritysasiakkaidenkin kohdalla.

4.5 Valvontatietojen raportointi ja julkistettavat tiedot

Valvojat odottavat saavansa johdonmukaisia tietoja lainanhoitajoustoista ja etenkin avainelementeistä kuten lainanhoitajoustopollisten lainasaamisten laadusta, lainanhoitajoustojen laadusta ja tehokkuudesta sekä kestosta standardien mukaan salkkukohtaisesti. Pankkien tulisi toimittaa määrälliset tiedot ja standardilomakkeet näiden ohjeiden liitteen 7 mukaisesti mahdollisimman johdonmukaisten tietojen saamiseksi lainanhoitajoustoista. Johdon tulisi hyväksyä tiedot ennen niiden toimittamista valvontaviranomaisille.

³² Hyviä esimerkkejä ovat esimerkiksi [Kyproksen keskuspankin lomake](#) ja [Irlannin keskuspankin lomake](#).

5 Järjestämättömäksi kirjaaminen

5.1 Yleistä

Määritelmä

Järjestämättömille saamisille on ollut käytössä useita eri määritelmiä, mistä on aiheutunut hankaluuksia. Tilanteen selkeyttämiseksi EPV on laatinut järjestämättömille saamisille yhteisen määritelmän.

Yhteisen määritelmän käyttö on tällä hetkellä – tiukasti tulkiten – pakollista vain viranomaisraportoinnissa³³, mutta laitosten olisi hyvä käyttää samaa määritelmää myös sisäisessä riskienhallinnassaan ja julkisessa tilinpäätösraportoinnissaan. Pankkivalvonnassa yhteistä järjestämättömien saamisten määritelmää käytetään monissa muissakin yhteyksissä, kuten saamisten laadun arvioinnissa, EPV:n stressitesteissä ja EU:n laajuisessa julkistamismenettelyssä.

Tässä luvussa käydään lyhyesti läpi järjestämättömien saamisten määritelmään ja järjestämättömäksi kirjaamiseen liittyviä seikkoja EPV:n määritelmän pohjalta ja annetaan yhtenäistämistarkoituksessa esimerkkejä parhaista käytännöistä.

Osassa 5.2 on ohjeita järjestämättömien saamisten määritelmän käyttöön (ks. komission täytäntöönpanoasetus (EU) N:o 680/2014)³⁴. Tarkoituksena on, että kaikki käyttäisivät järjestämättömäksi kirjaamisen keskeisiä kriteerejä – eräänntyneenäoloaikaa ja maksamatta jäämisen todennäköisyyttä – samalla tavalla. Osassa 5.3 käydään läpi järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojouston määritelmien yhtymäkohtia. Osassa 5.4 käsitellään muita järjestämättömien saamisten määritelmän johdonmukaisen ja täsmällisen käytön kannalta olennaisia seikkoja kuten identtisten tai toisiinsa kytköksissä olevien asiakkaiden tunnistamista.

Valvontanäkökulma sekä vakavaraisuussäätelyn ja tilinpäätösvaatimusten näkökulmat

Osassa 5.5 selvitetään yhteyttä järjestämättömien saamisten määritelmän (valvontanäkökulma), arvonalentumisen määritelmän (kansainvälinen tilinpäätösstandardi IAS 39) sekä maksukyvyttömyyden määritelmän (vakavaraisuusasetus) välillä. Yhteisen järjestämättömien saamisten määritelmän yhtenä tavoitteena on parantaa tietojen vertailtavuutta koko EU:ssa riippumatta siitä,

³³ Järjestämättömistä saamisista kerätään säännöllisesti tietoa tilinpäätösraportoinnin yhteydessä. Tiedonkeruussa käytetään FINREP-raportointilomakkeita, kuten komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 liitteiden III ja IV taulukkoa F 18.00, jossa terveet ja järjestämättömät saamiset sekä aiheutuneet luottotappiot eritellään laskentaperusteen, vastuutyypin, vastapuolen sekä järjestämättömäksi luokitteluperusteen mukaan.

³⁴ Ks. alaviite 29.

onko tiedonkeruussa käytetty maksukyvyttömyyden vai arvonalentumisen määritelmää. Yhteinen määritelmä yhdenmukaistaisi saamisten laadun käsitettä.

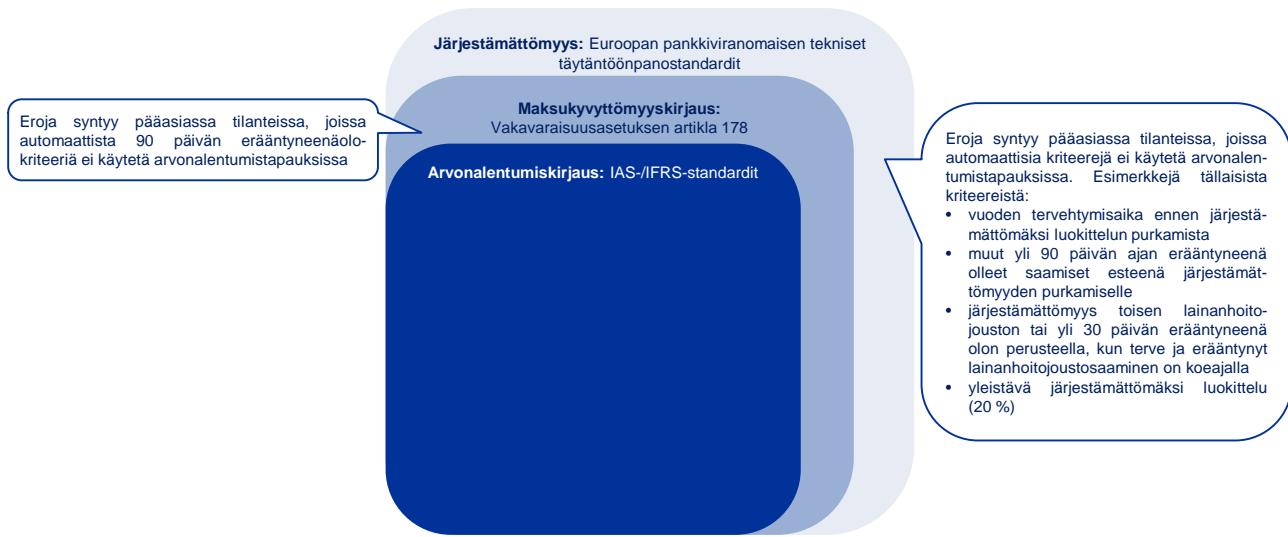
Viime vuosina on annettu runsaasti sääntelypuolen maksukyvyttömyyden määritelmään liittyvää ohjeistusta. Etenkin on syytä mainita EPV:n ohjeet maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamisesta asetuksen (EU) N:o 575/2013 178 artiklan mukaisesti (EBA/GL/2016/07) ja luonnos EPV:n teknisiksi sääntelystandardeiksi asetuksen (EU) N:o 575/2013 178 artiklan mukaan eräänäntyneiden luottovelvoitteiden olennaisuuskynnyksestä (EBA/RTS/2016/06). Baselin pankkivalvontakomitea julkaisi lisäksi joulukuussa 2015 ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitokehittelystä (Guidance on credit risk and accounting for expected credit losses).

Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2015/1278 liitteen V kohdan 147 mukaan ”saamisten, joissa maksukyvyttömyyden katsotaan toteutuneen vakavaraisuusasetuksen 178 artiklan mukaisesti, ja saamisten, joiden arvon on todettu alentuneen sovellettavan kirjanpitosäännösten mukaisesti, katsotaan aina olevan järjestämättömiä saamisia”.

Järjestämättömien saamisten, maksukyvyttömyyden ja arvonalentumisen määritelmien keskinäinen suhde käy ilmi alla olevasta kaaviosta. Järjestämättömien saamisten käsite on periaatteessa laajempi kuin arvonalentumisen ja maksukyvyttömyyden käsitteet. Kaikki erät, joista on tehty sovellettavan tilinpäätössääntelyn mukainen arvonalentumiskirjaus tai vakavaraisuussääntelyn mukainen maksukyvyttömyyskirjaus, luokitellaan väistämättä myös järjestämättömiksi saamisiksi, mutta järjestämättömiksi saamisiksi voidaan katsoa myös muunlaisia eriä. Määritelmien keskinäistä suhdetta käsitellään yksityiskohtaisesti kohdassa 5.5.

Kuvio 2

Järjestämättömien saamisten, maksukyvyttömyyden ja arvonalentumisen määritelmien keskinäinen suhde



Vaikka luokittelussa voi olla joitakin eroja, useimpien saamisten kohdalla käsitteet vastaavat toisiaan (arvonalentumiskirjaus = maksukyvyttömyyskirjaus = järjestämättömyys).

5.2 Järjestämättömien saamisten määritelmä

Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liitteen V kohdan 145 mukaan ”järjestämättömät saamiset ovat saamisia, jotka täyttävät jommankumman seuraavista kriteereistä:

1. olennaiset saamiset, jotka ovat olleet erääntyneinä yli 90 päivää;
2. arvion mukaan on todennäköistä, ettei velallinen maksa luottovelvoitteitaan kokonaan ilman vakuuksien realisointia, riippumatta siitä, onko erääntyneitä määriä tai kuinka monta päivää määrät ovat olleet erääntyneinä.”

Määritelmän mukaan järjestämättömäksi luokittelun kriteerit ovat siis erääntyneenäoloaika ja maksamatta jäämisen todennäköisyys. Näitä tarkastellaan lähemmin seuraavassa.

5.2.1 Erääntyneenäoloaika ja päivien laskeminen

Järjestämättömäksi luokittelun kriteerinä käytettävä erääntyneenäoloaika on määritetty komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liitteen V kohdan 145 alakohdassa a. Järjestämättömiksi katsotaan sellaiset olennaiset saamiset, jotka ovat olleet erääntyneinä yli 90 päivää. Olennaisuuskynnyksenä tulisi asiaa koskevien teknisten sääntelystandardien (EBA/RTS/2016/06, kappale 3, kohta 4) mukaisesti käyttää vakavaraisuusasetuksen artiklaan 178 kirjatun maksukyvyttömyyden määritelmän mukaista olennaisuuskynnystä.

Saaminen voidaan katsoa erääntyneeksi vain tapauksissa, joissa on ollut oikeudellinen maksuvelvoite ja maksu on ollut pakollinen. Muussa tapauksessa maksamatta jättämistä ei katsota maksulainlyönniksi. Esimerkiksi jos harkinnanvaraista korkoa ei makseta ensisijaiseen lisäpääomaan luettaville instrumenteille, maksamatta jätettyjä korkoja ei katsota erääntyneiksi. Pankkien tulisi kuitenkin arvioida huolella, voidaanko maksamatta jätetyt harkinnanvaraiset korot katsoa järjestämättömiksi saamisiksi muulla perusteella.

Jos ei ole varmuutta siitä, onko olemassa oikeudellinen velvoite, pankkien tulisi arvioida tilanne tarkkaan. Tilanteessa, jossa saamiset tietyltä velalliselta on luokiteltu järjestämättömiksi pelkästään yksittäisten kiistakysymysten vuoksi (useimmiten erääntyneenäoloajan perusteella) eikä niillä ole yhteyttä velallisen vakavaraisuuteen, saamia muilta samaan ryhmään kuuluville velallisilta ei tarvitse luokitella järjestämättömiksi.

Kun on todettu, että maksu on pakollinen ja siihen on oikeudellinen velvoite, erääntyneenäolopäivien laskenta alkaa heti kun olennainen pääoman tai koron maksu tai muu olennainen maksu jää maksamatta eräpäivään mennessä.

Pankit voivat noudattaa tai niiden voidaan edellyttää noudattavan saatujen maksujen kohdentamisessa erityisiä periaatteita kuten jonomenettelyä (first in, first out, FIFO), jossa velalliselta saaduilla maksuilla katetaan aina ensiksi pisimpään erääntyneenä ollut maksuerä. Lainsäädännöllä tai muulla sääntelyllä saatetaan määrittää, kumpi tällöin katetaan ensiksi, erääntynyt korko vai pääoma.

Järjestämättömien saamisten määritelmä ei edellytä erityisiä kohdentamisperiaatteita eikä etuoikeusjärjestystä erääntyneille koroille ja pääomalle, vaan kohdentamisessa ja etuoikeusjärjestyksessä tulisi noudattaa sovellettavaa lainsäädäntöä tai muuta sääntelyä. Jos asiasta ei ole säädetty sovellettavassa lainsäädännössä tai muussa sääntelyssä, kohdentamisperiaatteet ja etuoikeusjärjestys tulisi määrittää kulloisessakin lainasopimuksessa lainsäädännön ja muun sääntelyn (erityisesti kuluttajansuoja-, maksukyvyttömyys- ja konkurssilainsäädännön) sallimissa rajoissa. Erityyppiset sopimukset voivat edellyttää erilaisia periaatteita. Jos esimerkiksi asiasta ei ole säädetty lailla eikä lainasopimus tai muu lainsäädäntö salli jonomenettelyn käyttöä, pisimpään erääntyneenä ollut maksuerä katetaan vasta kun kaikki muut erääntyneet maksuerät on maksettu.

5.2.2 Maksamatta jäämisen todennäköisyys

Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liitteen V kohdan 145 alakohdassa b tarkoitettua maksamatta jäämisen todennäköisyyttä ei määritetä määrällisten kynnyksarvojen perusteella, vaan se on kytketty tiettyihin tapahtumiin, joiden myötä maksamatta jäämisen arvioidaan olevan todennäköistä ja saaminen luokitellaan järjestämättömäksi. Arviointiin jää jonkin verran tulkinnanvaraa, joten on erittäin tärkeää, että pankeilla on selkeät sisäiset kriteerit maksamatta jäämisen todennäköisyyden toteamiseksi. Kriteereinä tulisi käyttää selkeästi määriteltyjä tilanteita, joiden esiintyessä todetaan, että maksamatta jääminen on todennäköistä.

Pankkien tulisi varmistaa, että toteamiskriteerejä ja järjestämättömien saamisten määritelmää käytetään samalla tavoin kaikissa ryhmittymän osissa.

Pankkien tulisi määrittää etukäteen, mitkä tapahtumat laukaisevat maksamatta jäämisen todennäköisyyden automaattisesti (jos mahdollista) ja mitkä edellyttävät manuaalista vahvistusta. Jos saaminen luokitellaan automaattisesti järjestämättömäksi, manuaalista kirjausta tai vahvistusta ei tarvita. Maksamatta jääminen on automaattisesti todennäköistä, jos velallinen menee konkurssiin ja tieto perustuu konkurssirekisteriin tai tietynlaiseen lainan uudelleenjärjestelyyn. Valtaosa tapahtumista edellyttää kuitenkin harkintaan perustuvaa manuaalista kirjaamista. Pankkien tulisi siis arvioida säännöllisesti asiakkaidensa luottokelpoisuutta ja takaisinmaksukykyä. Tavanomaisia muita kuin vähittäisasiakkaita tulisi arvioida ainakin tärkeimpien säännöllisten raportointien yhteydessä. Arvioinnin yhteydessä tulisi päivittää asiakkaiden taloudelliset tiedot ja luokitus. Pankkien tulisi pitää muiden kuin vähittäisasiakkaiden taloudelliset tiedot ajan tasalla, mieluiten siten, että asiakkaille asetetaan sopimusperusteinen velvoite toimittaa nämä tiedot luottolaitokselle tietyllä aikataululla. Tietojen toimittamatta jättämisestä tai niiden toimittamista kohtuuttoman myöhään voidaan pitää merkinä asiakkaan luottokelpoisuuden kielteisestä kehityksestä. Asiakkaita, joiden taloudellinen tilanne on todettu heikoksi (esim. tarkkailulistalla olevat tai luottoluokituksestaan heikot asiakkaat), olisi arvioitava tiheämmin olennaisuuden, ryhmän ja asiakkaan taloudellisen tilanteen mukaan.

Vakuuksien realisointi ja maksamatta jäämisen todennäköisyys

Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liitteen V kohdan 148 mukaan mahdollisia vakuuksia ei oteta huomioon luokiteltaessa saamisia järjestämättömiksi. Jos maksamatta jääminen on todennäköistä, myös kokonaan vakuuksilla katetut saamiset tulisi luokitella järjestämättömiksi.

Ulkoiset tietolähteet ja maksamatta jäämisen todennäköisyys

Ulkoisia tietolähteitä käyttäessään pankkien tulisi varmistaa, että käytettävä maksamatta jäämisen todennäköisyyden määritelmä vastaa järjestämättömien saamisten määritelmää tai (soveltuvin osin) ulkoisissa aineistoissa käytettyä maksukyvyttömyyden määritelmää, ja tehtävä asianmukaiset mukautukset vakavaraisuusasetuksen artiklan 178 kohdan 4 mukaisesti. Ulkoisia tietolähteitä ovat esimerkiksi konkurssirekisterit, yritysrekisterit siltä osin kuin niihin kirjataan erilaisia tapahtumia (konkursseja, toimia ja viranomaisten määräämiä seuraamuksia, jotka voivat viitata maksamatta jäämisen todennäköisyyteen), kiinteistö- ja maarekisterit, vakuusrekisterit (joista saattaa ilmetä tietoja maksamatta jäämisen todennäköisyydestä, jos kolmas osapuoli rekisteröi asiakasta vastaan annetun perintämääräyksen) sekä luottorekisterit. Luottolaitosten tulisi varmistaa, että ne saavat järjestelmiinsä automaattisesti tiedot ulkoisista lähteistä, joista on saatavilla hyödyllistä tietoa maksamatta jäämisen todennäköisyydestä. Ellei automaattista tietojensaantia voida järjestää – esimerkiksi siksi, että yksilöllisiä tunnisteita ei ole –

pankkien tulisi joka tapauksessa tarkistaa nämä rekisterit säännöllisesti esimerkiksi asiakasarvioinnin yhteydessä varmistaakseen, että maksamatta jäämisen todennäköisyys tunnustetaan asianmukaisesti.

Parhaita käytäntöjä

Kun pankki määrittää, minkä tapahtumien katsotaan kertovan maksamatta jäämisen todennäköisyydestä, listassa tulisi ottaa huomioon vakavaraisuusasetuksen maksukyvyttömyyden määritelmän ja IFRS-standardin arvonalentumismääritelmän edellytyksissä luetellut tilanteet ja tapahtumat, sillä kaikki saamiset, joista on tehty arvonalentumis- tai maksukyvyttömyyskirjaus, tulee luokitella järjestämättömiksi saamisiksi. Tilanteen mukaan voi olla syytä harkita myös muiden tapahtumien huomioon ottamista, vaikka niitä ei olisi erikseen mainittu vakavaraisuusasetuksen artiklassa 178 eikä sovellettavan tilinpäätössäännösten mukaisessa arvonalentumisen määritelmässä. Maksamatta jäämisen todennäköisyydestä kertovat tapahtumat on hyvä valita muiden määritelmien mukaisesti toiminnallisista syistä, kun laaditaan sisäisiä prosesseja maksukyvyttömyyden, arvonalentumisen ja järjestämättömien lainojen tunnistamiseen.

Eri salkuissa voidaan käyttää hieman erilaisia kriteerejä, jotka soveltuvat (liike)kiinteistölainojen tai eri suurusten yritysten lainojen arviointiin. Esimerkiksi kiinteistölainojen kohdalla maksamatta jäämisen todennäköisyys voi olla todettavissa velanhoitokatteen tai luototusasteen perusteella, ja pienten ja keskisuurten yritysten kohdalla taloudellinen tulos (esim. liikevaihdon pieneneminen) voi vaikuttaa maksamiseen. Arvioinnin yhteydessä tulisi päivittää asiakkaiden rahoitus- ja muut tiedot sekä luokitus.

Taulukossa 2 on valvojen ohjeita maksamatta jäämisen todennäköisyyskriteerin valintaa varten. Oikeanpuoleiseen sarakkeeseen on kerätty kansainvälisten pankkien parhaita käytäntöjä sekä tapahtumia, joiden pohjana ovat saamisten laadun arvioinnissa vuosina 2014 ja 2015 käytetyt arvonalentumisen laukaisevat tekijät sekä EPV:n ohjeet vakavaraisuusasetuksen maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamisesta. Luettelo ei ole kattava, eikä sitä ole myöskään tarkoitettu vähimmäisvaatimukseksi. Siihen on koottu suuntaa antavia hyviä käytäntöjä ja esimerkkejä järjestämättömien saamisten määritelmän käytöstä.

Odotuksena kuitenkin on, että valkealla pohjalla olevat indikaattorit johtavat saamisen kirjaamiseen järjestämättömäksi, sillä useimmissa tapauksissa maksamatta jääminen on määritelmän mukaan todennäköistä eikä tulkinnan varaa juuri ole. Harmaalla pohjalla olevat indikaattorit on tarkoitettu vain suuntaa antaviksi esimerkeiksi. Harmaat tapahtumat eivät siis automaattisesti tarkoita, että kyse olisi järjestämättömästä saamisesta, mutta tarkka arviointi on paikallaan. Näissä tapauksissa (esim. saamisten laadun arvioinnin esimerkit) yksittäisille kriteereille on vaikea määrittää täsmällisiä kynnsarvoja tai asteikkoja, sillä maiden välillä on monenlaisia eroja luotonmyöntämiskäytännöissä, säädöksissä, verotuksessa ja keskituloissa. Pankkien tulisi siis asettaa oman maansa tilanteeseen soveltuvat kynnsarvot.

Lainanottajan takaisinmaksukykyä tulisi arvioida jatkuvasti myös bullet-lainojen kohdalla, sillä jatkuva koronmaksu ei vielä takaa, että lainanottaja pystyy lopulta maksamaan lainan takaisin kertamaksuna eli että kyseessä on terve saaminen. Bullet-lainojen kohdalla taulukon kriteerejä tulisi käyttää valikoiden. Erityisesti tulisi kiinnittää huomiota uudelleenrahoitus- ja uusimismahdollisuuksiin, jotka riippuvat vahvasti asiakkaan taloudellisesta asemasta ja lainan vakuuksista. Lisäksi bullet-lainojen luokittelussa tulisi ottaa huomioon hankkeiden kesto ja lainanottajan kyky maksaa saaminen takaisin sen kestoaikana.

Taulukko 2.

Järjestämättömyyden, maksukyvyttömyyden ja arvonalentumisen määritelmät ja maksamatta jäämisen todennäköisyys³⁵

Vakavaraisuusasetuksen artikla 178	IAS-standardi 39	Järjestämättömiin saamiin liittyvä maksamatta jäämisen todennäköisyyskriteeri
		Indikaattorit valkealla taustalla, esimerkit harmaalla
laitoksen arvion mukaan on todennäköistä, ettei vastapuoli maksa luottovelvoitteitaan täysimääräisesti laitokselle, emoyritykselle tai sen tytäryrityksille ilman, että laitos turvautuu toimiin, kuten vakuuden realisointiin (kohta 1, alakohta a)	liikkeeseenlaskijan tai velallisen merkittävät taloudelliset vaikeudet (kohta 59, alakohta a)	lainan erääntymistä nopeutetaan tai se lunastetaan
		laitos on vaatinut lisävakuuksia, mukaan lukien takuut (EPV)*
		velkaa peritään oikeusteitse, omaisuutta ulosmitataan
		lainanottajan toimilupa on peruttu**
		lainanottaja on kanssavelallinen ja päävelallinen on maksukyvytön
		lainaa on lykätty tai pidennetty esim. hankkeen kestoajan ohi***
		lainaa lykätään/pidennetään merkittävän taloudellisen menetyksen todennäköisyyden vuoksi (indikaattoreita kertamaksut tai maksujen selvä lisääntyminen)
		sama saaminen on uudelleenjärjestelty useaan otteeseen
		lainanottajan toistuvat tulonlähteet eivät ole enää käytettävissä maksuerien maksamiseksi (EPV) tai asiakas jää työttömäksi ja takaisinmaksu muuttuu epätodennäköiseksi
		lainanottajan tulevaan kykyyn tuottaa vakaita ja riittäviä kassavirtoja liittyy perusteltuja huolenaiheita (EPV)
		lainanottajan yleinen velkaantuneisuusaste on kasvanut merkittävästi tai tällaisia velkaantuneisuusasteen muutoksia on perustellusti odotettavissa (EPV); oma pääoma supistunut 50 % raportointikauden aikana tappioiden vuoksi
		yksityishenkilön vastuut: yhden yksityishenkilön kokonaan omistaman yrityksen maksukyvyttömyys, jossa tämä henkilö on antanut laitokselle henkilökohtaisen takauksen kaikista yrityksen vastuista (EPV)
		hankittuun tai alulle pantuun omaisuuserään liittyy merkittävä arvonalennus, joka kertoo velallisen heikentyneestä luottokelpoisuudesta (EPV)
		vähittäisvastuiden tapauksessa, jos maksukyvyttömyyden määritelmää sovelletaan yksittäisen luottojärjestelyn tasolla: merkittävä osa velallisen vastuista on laiminlyöty (EPV)
		velka ei velanhoitokatteen perusteella ole kestävä
		viiden vuoden luottoriskinvaihtosopimusten hintaero ollut yli 1 000 peruspistettä viimeisen vuoden kuluessa
		lainanottaja on menettänyt tärkeän asiakkaan tai vuokralaisen
		liikevaihto tai liiketoiminnan kassavirta on supistunut olennaisesti (20 %)
		asiakaskokonaisuuteen kuuluva asiakas hakeutuu konkurssiin
		ulkoisen tilintarkastajan lausunto on suppea tai sisältää huomautuksia
		on odotettavissa, että bullet-lainaa ei pystytä uudelleenrahoittamaan vallitsevassa markkinatilanteessa
		uudelleenrahoitusmahdollisuudet vähenevät

³⁵ Taulukossa ei pyritä selvittämään kattavasti vastaavuuksia järjestämättömien saamisten, maksamatta jäämisen todennäköisyyden ja arvonalentumisen kriteerien välillä. Siihen on koottu samankaltaisuuksia ja mahdollisia yhtenevyyksiä.

epäillään petosta		
	sopimusehtojen rikkominen, kuten koronmaksun tai lyhennysten viivästyminen tai maksamatta jääminen (kohta 59, alakohta b)	enimmäisluototusaste ylittyy omaisuuseriin perustuvassa rahoituksessa, tai vakuuksien muutospyyntöön ei reagoida**** lainanottaja on rikkonut luottosopimuksen kovenantteja (EPV)
	taloudellisista vaikeuksista johtuva toimivien markkinoiden häviäminen kyseiseltä rahoitusvaroihin kuuluvalla erällä (kohta 59, alakohta e)	velallisen rahoitusinstrumenteille ei enää ole toimivia markkinoita
laitos lakkaa kerryttämästä luottovastuulle korkoa (kohta 3, alakohta a)	velkojan velalliselle tämän rahoitusvaikeuksiin liittyvistä taloudellisista tai oikeudellisista syistä johtuen antama sellainen myönnytys, jota velkoja ei muutoin harkitsisi antavansa (kohta 59, alakohta c)	luottolaitos lakkaa perimästä korkoa (edes osittain tai ehdollisesti) suora luottotappioiden kirjaaminen
laitos tekee merkittävän luottoriskioikaisun vastuun syntymisen jälkeen havaitun merkittävän luoton laadun heikkenemisen jälkeen (kohta 3, alakohta b)		luottotappioita katetaan arvonalennuksilla kirjataan erityinen luottotappiovaraus (arvonoikaisu)
laitos myy luottovelvoitteen olennaisella luotosta johtuvalla taloudellisella tappiolla (kohta 3, alakohta c)		saatava myydään luotosta johtuvalla tappiolla
laitos suostuu vastapuolen ahdingosta johtuvaan luottovelvoitteen uudelleenjärjestelyyn, joka todennäköisesti alentaa vastuun arvoa pääoman, korkojen tai mahdollisten palkkioiden olennaisen anteeksiannon tai lykkäyksen vuoksi. Kun kyse on PD/LGD-menetelmällä arvioiduista oman pääoman ehtoista vastuista, tämä sisältää vaikeuksissa olevan yhtiön oman pääoman uudelleenjärjestelyn (kohta 3, alakohta d)	velkojan velalliselle tämän rahoitusvaikeuksiin liittyvistä taloudellisista tai oikeudellisista syistä johtuen antama sellainen myönnytys, jota velkoja ei muutoin harkitsisi antavansa (kohta 59, alakohta c)	uudelleenjärjestelyn yhteydessä annetaan anteeksi olennainen osa lainasta (nettonykyarvon menetys) uudelleenjärjestelyn yhteydessä annetaan lainoja ehdollisesti anteeksi
laitos on hakenut vastapuolen konkurssiin tai vastaavaan menettelyyn joko laitokselle itselleen, sen emoyritykselle tai emoyrityksen tytäryritykselle olevasta vastapuolen luottovelvoitteesta (kohta 3, alakohta e)	velallisen konkurssi tai muu taloudellinen uudelleenjärjestely tulee todennäköiseksi (kohta 59, alakohta d)	luottolaitos tai tilapäisen yhteenliittymän johtaja käynnistää konkurssi- tai maksukyvyttömyysmenettelyn todetaan ISDA:n (International Swaps and Derivatives Association) määritelmän mukainen luottotapahtuma tuomioistuimen ulkopuolella käydään velanmaksuun liittyviä neuvotteluja (esim. sopimus vallitsevan tilanteen säilyttämisestä)
vastapuoli on hakeutunut tai asetettu konkurssiin tai vastaavaan menettelyyn, joka johtaa siihen, että luottovastuun takaisinmaksu laitokselle, sen emoyritykselle tai emoyrityksen tytäryritykselle viivästyy tai peruuntuu (kohta 3, alakohta f)	velallisen konkurssi tai muu taloudellinen uudelleenjärjestely tulee todennäköiseksi (kohta 59, alakohta d)	velallinen hakeutuu konkurssiin tai maksukyvyttömäksi kolmas osapuoli hakeutuu konkurssiin tai maksukyvyttömäksi maksueriä lykätään (valtiot, laitokset)

* Ks. EPV:n ohjeet maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamisesta asetuksen (EU) N:o 575/2013 178 artiklan mukaisesti (EBA/GL/2016/07), kohta 59. Vakuuden tai takuun vaatiminen tarkoittaa yleensä, että järjestämättömän saamisen kriteerit täyttyvät (vakuuksien realisointi).

** Toimiluvan peruminen vaikuttaa etenkin yrityksiin, jotka tarvitsevat virallisen toimiluvan voidakseen harjoittaa toimintaansa. Tällaisia yrityksiä ovat esimerkiksi pankit ja vakuutusyhtiöt sekä joissakin EU:n jäsenvaltioissa televiestintä- ja media-alan yritykset, lääkeyritykset, kaivos- ja louhintayritykset tai kuljetusyrietykset.

*** Kestoajan merkitys korostuu, kun lainoja käytetään hankerahoituksena. Yleisesti ottaen velkasitoumuksen suuruus (ml. korkomaksut) ei saisi ylittää odotettua nettokassavirtaa hankkeen kestoajalta. Kestoajan jälkeen kassavirroista ei ole varmuutta, vaan suunnittelua voivat vaikeuttaa esimerkiksi vanhentuminen, suuret uudelleeninvestoinnit tai perusparannukset sekä kasvava tekniikan pettämisen todennäköisyys. Hankkeen kestoaikaa ei tarvitse pitää ehdottomana enimmäislaina-aikana lainoja hyväksyttäessä. Velallisen voidaan kuitenkin odottaa joutuvan taloudellisiin vaikeuksiin, jos hankkeen kassavirrat eivät riitä velkasitoumuksen hoitoon hankkeen kestoaikana.

**** Omaisuuseriin perustuvaa rahoitusta on monenlaista (esim. ns. Lombard-lainat, limiittiluotot, kiinteistövakuudelliset omaisuuseriin perustuvat käänteiset kiinnitykset, omaisuuseriin perustuvat saamisvakuudelliset lainat), mutta laitoksen näkökulmasta niitä yhdistää se, että lainan takaisinmaksu ei ole riippuvainen lainanottajan tuloista tai kassavirroista vaan laina myönnetään omaisuuseriä vastaan. Lainanottajien edellytetään yleensä pitävän luototusasteen samankaltaisena koko laina-ajan. Luototusaste voi myös olla vähimmäispääoman muodossa sopimusvakuutena esimerkiksi kiinteistörahoituksessa. Jos luototusaste ylittyy, lainanottajan on täydennettävä pääomaansa (vakuuksien muutospyynnön omaisesti) tai luottolaitos voi vaatia lainan maksettavaksi ja myydä vakuudet. Pankeilla on yleensä omaisuuseriin perustuvan rahoituksen kohdalla alun perin merkittävästi korkeammat pääomavaatimukset kuin vakuudellisten kassavirtaperusteisten lainojen kohdalla. Näin voidaan suojautua vakuuksien hinnan vaihtelulta ja kattaa vakuuksien myyntikustannuksia.

5.3 Järjestämättömät lainat ja lainanhoitajousto

5.3.1 Yleinen lainanhoitajouoston määritelmä

Näissä ohjeissa käytetään EPV:n lainanhoitajoustopäämääritelmää, joka on julkaistu komission täytäntöönpanoasetuksessa (EU) N:o 2015/1278, ks. etenkin liitteen V kohdat 163–183). Tässä osassa keskitytään määritelmän niihin elementteihin, joiden käytössä valvojat ovat havainneet epäyhtenäisyyttä.

Lainanhoitajoustopitoimet ovat eräänlaisia myönnytyksiä velalliselle, jolla joko on tai on odotettavissa vaikeuksia selviytyä rahoitusvelvoitteistaan (taloudellisia vaikeuksia). Myönnytykset voivat liittyä mihin tahansa saamiseen, kuten lainaan, velkapaperiin tai (peruutettavissa olevaan tai peruuttamattomaan) luottositoumukseen. Lainanhoitajoustopitoiksi kutsutaan ainoastaan pankin tekemiä myönnytyksiä, jotka johtuvat velallisen taloudellisista vaikeuksista.

Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 (sellaisena kuin se on muutettuna) liitteen V kohdan 164 mukaan myönnytyksellä tarkoitetaan joko 1) aiempien sopimusehtojen muuttamista tai 2) saamista koskevan sopimuksen täydellistä tai osittaista uudelleenrahoitusta. Myönnytyksen määritelmä on siis laajempi eikä rajoitu muutoksiin, jotka vaikuttavat saamisesta syntyvien kassavirtojen nettohyötyarvoon.

Lainanhoitajoustopito perustuu siis tulevien taloudellisten vaikeuksien havaitsemiseen ajoissa. Lainanottajan rahoituslaitanteen arviointia ei siis tulisi rajoittaa sellaisiin saamisiin, joiden yhteydessä on havaittavissa selviä taloudellisia vaikeuksia. 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 (jolloin kiinteistöjen hintojen lasku vaikuttaa maksukykyyn), ja valuuttalainat, joissa valuuttakurssit voivat vaikuttaa maksukykyyn.

Velallisen taloudellisia vaikeuksia tulisi arvioida ainoastaan velallisen tilanteen pohjalta, eikä siinä pidä ottaa huomioon kolmansien osapuolten antamia vakuuksia/takuita.

Velallisen taloudellisten vaikeuksien arviointi voi perustua esimerkiksi seuraaviin tekijöihin (luettelo ei ole kattava):

- erääntymisestä tulee kuluneeksi yli 30 päivää sopimusehtojen muuttamista tai uudelleenjärjestelyä edeltävien kolmen kuukauden aikana
- maksukyvyttömyyden todennäköisyys laitoksen sisäisessä luokituksessa kasvaa sopimusehtojen muuttamista tai uudelleenjärjestelyä edeltävien kolmen kuukauden aikana

- velallinen/lainajärjestely on tarkkailulistalla sopimusehtojen muuttamista tai uudelleenjärjestelyä edeltävien kolmen kuukauden aikana.

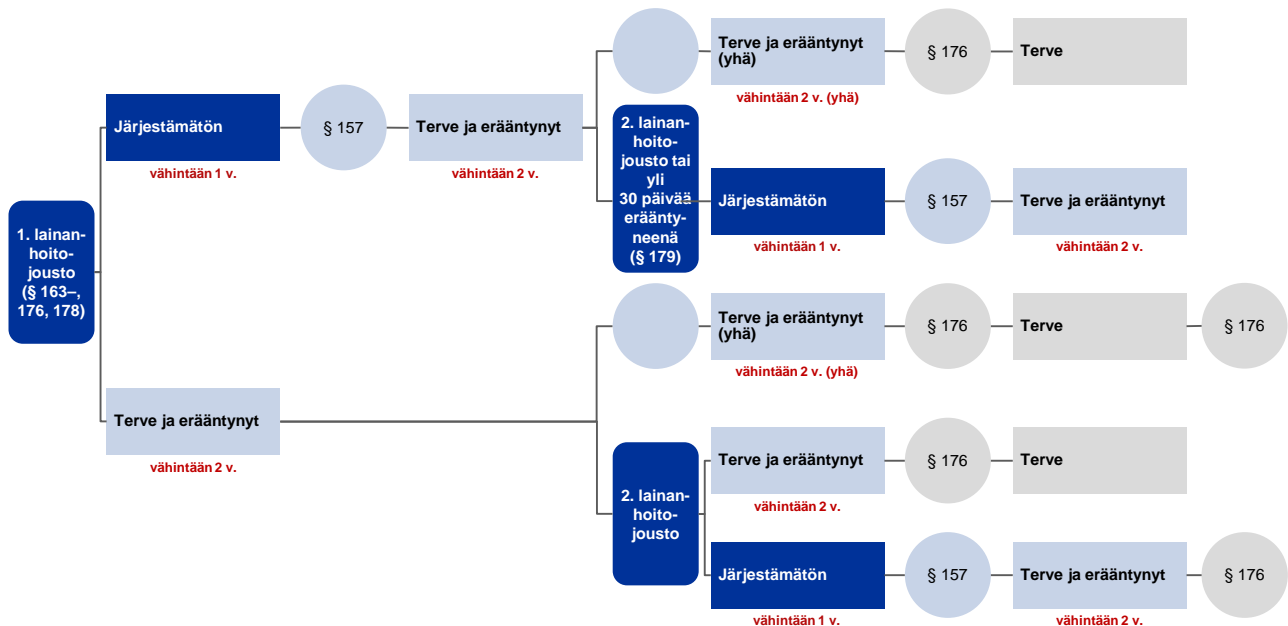
Saamista ei tulisi katsoa lainanhoitajoustolliseksi, jos velalliselle tehdään myönnytyksiä ilman että tällä olisi taloudellisia vaikeuksia. Pankkien tulisi tehdä ero lainanhoitajoustojen (eli taloudellisissa vaikeuksissa oleville velallisille tehtyjen myönnytysten) ja muiden uudelleenneuvottelujen / lainan uusimisten välillä.

Myönnytyksenä voidaan pitää sitä, jos velalliselle myönnetään edullisempia ehtoja (esim. alempi korko) kuin muille velallisille, joilla on samankaltainen riskiprofiili. Sen sijaan yleisiä markkinaehtoja edullisempien ehtojen tarjoaminen ei vielä ole myönnytys siinä mielessä, että kyseessä olisi lainanhoitajousto. Jos kuitenkin velallinen on taloudellisissa vaikeuksissa, ehtojen muutoksia tulisi pitää myönnytyksinä, vaikka ne voitaisiin myöntää muillekin velallisille, joilla on samankaltainen riskiprofiili. Sama pätee, kun velalliset ovat mukana pankkien yleisesti kaikille velallisille tarjoamassa jousto-ohjelmassa.

Lainanottajat voivat hakea muutosta lainojensa sopimusehtoihin, vaikka taustalla ei olisi (odotettavissa) taloudellisia vaikeuksia. Lainanottajan taloudellinen tilanne tulisi kuitenkin arvioida aina, kun sopimusehtoihin haetaan muutoksia.

Kuvio 3.

Lainanhoitajousto ja järjestämättömien saamisten määrittelmä



- Lainanhoitajoustopitoimet
- Järjestämättömistä terveeksi ja erääntyneeksi
- Terveestä ja erääntyneestä terveeksi

Lähde: Asetuksen (EU) 680/2014 (sellaisena kuin se on muutettuna) liitteen V osa 2.

§ 157

- ✓ 1 vuosi kulunut lainanhoitajoustoista
- ✓ Ei laiminlyöntejä lainanhoitajoustopitoimien jälkeen
- ✓ Aiemmin erääntyneet määrät joko maksettu tai kirjattu pois taseesta
- ✓ Ei muita järjestämättömiä saamisista (kun luokittelu järjestämättömäksi velallisen perusteella, kohdat 154–155)

§ 176

- ✓ Vähintään 2 vuoden koeaika tervehtymisen jälkeen
- ✓ Säännölliset maksut muodostaneet yhteenlaskettuina vähäistä suuremman osan pääoma- ja korkomaksuista ainakin vuoden ajan
- ✓ Ei muita velkoja erääntyneinä yli 30 päivää

Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liitteen V kohtaa 178 mukailen lainanhoitajoustopitoimien saaminen ei välttämättä ole järjestämätön. Kun lainanhoitajoustopitoimia myönnetään terveille saamisille, pankin tulisi arvioida, edellyttävätkö toimet saamisen uudelleenluokittelua järjestämättömäksi. Kun lainanhoitajoustopitoimia myönnetään järjestämättömille saamisille, niiden järjestämättömyys ei korjautu, vaan ne tulisi edelleen katsoa järjestämättömiksi ainakin vuoden ajan lainanhoitajoustopitoimien myöntämisestä.

5.3.2 Lainanhoitojoustosaamisten luokittelu järjestyttömiksi

Seuraavat ehdot täyttävät lainanhoitojoustosaamiset tulisi kirjata järjestyttömiksi joka tapauksessa, ellei voida osoittaa niiden olevan terveitä:

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

5.3.3 Uudelleenluokittelu pois järjestyttömien saamisten luokasta

Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2015/1278 liitteen V kohdan 176 pohjalta lainanhoitojoustosaaminen ei välttämättä ole järjestyttömien. Kohdassa 157 on esitetty edellytyksiä, joiden on täytyttävä, jotta lainanhoitojoustosaaminen voidaan luokitella uudelleen. Esimerkiksi lainanhoitojoustotoimenpiteiden soveltamisesta tulee olla kulunut vuosi, ja tämän vuoden aikana velallisen on täytynyt osoittaa kykenevänsä noudattamaan lainanhoitojouston jälkeisiä ehtoja. Täysimääräiseen takaisinmaksuun ei myöskään saa enää liittyä huolenaiheita. Laitosten on analysoitava velallisen taloudellinen tilanne vahvistaakseen, että aihetta huoleen ei ole. Jotta kohdan 157 edellytykset toteutuisivat ja analyysi poistaisi täysimääräiseen takaisinmaksuun liittyvät huolenaiheet lainanhoitojouston jälkeisten ehtojen pohjalta, seuraavien ehtojen on täytyttävä:

1. Saamisen kohdalla ei ole kirjattuna arvonalentumista eikä maksukyvyttömyyttä.
2. Saamisen kohdalla ei ole erääntyneitä määriä.
3. Lainanottaja on maksanut säännöllisillä maksuilla määrän, joka vastaa erääntyneinä olleiden määrien summaa (jos maksuja on ollut erääntyneinä) tai joka on kirjattu kokonaan pois taseesta (jos maksuja ei ole ollut erääntyneinä) lainanhoitojoustotoimenpiteiden yhteydessä, tai jos lainanottaja on muutoin osoittanut kykenevänsä noudattamaan lainanhoitojouston jälkeisiä ehtoja.

Jos maksuja ei ole ollut erääntyneinä, saaminen on ajan tasalla ja kaikki kertyneet maksamattomat lyhennys- ja korkoerät on maksettu. Ehdossa 3 tarkoitetaan lainanhoitojoustotoimenpiteiden myöntämispäivänä mahdollisesti erääntyneinä olleita ja taseesta pois kirjattuja määriä.

Luottolaitosten tulisi määrittää järjestyttömien lainanhoitojoustollisten saamisten uudelleenkirjausta koskevissa linjauksissaan, miten käytännössä poistetaan huolet lainanottajan kyvystä noudattaa lainanhoitojouston jälkeisiä ehtoja. Linjausten tulisi

sisältää kynnysarvoja ehdon 3 kattamana tervehtymisajanjaksona suoritettaville maksuille. Valvojien odotuksena on, että linjauksiin, joiden pohjalta lainanottaja voi osoittaa kykynsä noudattaa lainanhoitojouston jälkeisiä ehtoja niin, että täysimääräinen takaisinmaksu on todennäköistä, sisältyy vähäistä suurempia lyhennyksiä riippumatta siitä, käyttääkö laitos lainanhoitojoustotoimenpiteiden myöntämispäivänä eräänntyneinä olleiden tai taseesta pois kirjattujen määrien takaisinmaksua kriteerinä arvioidessaan velalliseen liittyvien huolten poistumista.

Jos velallisella on lisäksi muita velkoja, jotka eivät ole lainanhoitojoustollisia, laitosten tulisi ottaa huomioon myös laiminlyönnit näiden velkojen hoidossa arvioidessaan lainanottajan kykyä noudattaa lainanhoitojouston jälkeisiä ehtoja. Laiminlyöntien huomioon ottaminen ei vaikuta järjestämättömäksi luokitteluun komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) 2015/1278 liitteen V kohtien 154 ja 155 mukaisesti.

Takaisinmaksuaikaa pidentävien sopimusehtojen, kuten pääoman maksuajan pidennysten, tulisi johtaa lainanhoitojoustosaamisen pysymiseen järjestämättömänä siihen saakka, kunnes ehdot 1–3 täyttyvät. Ehdossa 3 edellytetään säännöllisiä maksuja, joten vaikka vuoden tervehtymisjakso olisi ohi, saamista ei automaattisesti kirjata terveeksi, ellei vuoden kuluessa ole suoritettu säännöllisiä maksuja.

5.3.4 Terveet ja eräänntyneet lainanhoitojoustolliset saamiset

Kun lainanhoitojoustosaaminen on luokiteltu terveeksi – joko siksi, että edellytykset järjestämättömien luokasta poistamiselle täyttyvät, tai siksi, että lainanhoitojoustotoimet eivät alun perinkään johtaneet saamisen luokitteluun järjestämättömäksi – se pysyy liitteen V kohdan 176 mukaisesti lainanhoitojoustollisena, kunnes seuraavat ehdot täyttyvät:

1. velallisen rahoitusilanteen analyysi osoittaa, että järjestämättömyyden kriteerit eivät enää täyty
2. myönnytyksestä tai uudelleenluokittelusta terveeksi ja eräänntyneeksi on kulunut vähintään kaksi vuotta
3. vähintään puolet koeajasta on suoritettu säännöllisiä maksuja, jotka yhteenlaskettuina muodostavat vähäistä suuremman osan pääoma- ja korkomaksuista
4. lainanottajalla ei koeajan lopussa ole muita velkoja, jotka olisivat olleet eräänntyneinä yli 30 päivää.

Ehtojen täytyessäkään kahden vuoden kulumisen ei vielä tulisi tarkoittaa, että saaminen lakkaisi automaattisesti olemasta lainanhoitojoustosaaminen.

Käytännössä pääoma- ja korkomaksujen suorittamista säännöllisillä maksuilla koskevan ehdon ei pidä katsoa täyttyvän pelkkien korkomaksujen perusteella. Lainanhoitojoustosaamisen tunnistamista koskevissa linjauksissa tulisi edellyttää sekä lyhennys- että korkomaksuja.

Lisäksi linjauksissa tulisi määrittää, miten käytännössä poistetaan huolet velallisen taloudellisista vaikeuksista. Muutoin saaminen pysyy lainanhoitajoustollisena. 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 lainanhoitajouaston jälkeisiä ehtoja eli maksamaan lainapääoman takaisin.

Jos terveeksi mutta erääntyneeksi uudelleenluokitellun lainanhoitajoustosaamisen yhteydessä myönnetään koeajan aikana uusia lainanhoitajoustoimia, saaminen kirjataan jälleen järjestämättömäksi. Samoin toimitaan, jos saamiset ovat olleet erääntyneinä yli 30 päivää.

5.4 Muita järjestämättömyyden määritelmään liittyviä seikkoja

5.4.1 Yhdenmukainen määrittely pankkiryhmissä

Pankkien tulisi varmistaa, että järjestämättömät saamiset tunnistetaan ja määritellään samalla tavalla koko laitoksessa ja pankkiryhmän kaikissa tytäryhtiöissä ja sivuliikkeissä.

Pankkiryhmän yhteinen määritelmä järjestämättömille saamisille saattaa EU:n ulkopuolella poiketa paikallisista standardeista.

- Ensinnä pankkien tulisi siis selvittää, ovatko paikalliset järjestämättömien saamisten tunnistamista koskevat standardit tiukempia vai sallivampia kuin ryhmän yhteiset standardit.
- Toiseksi pankkien tulisi arvioida, kuinka suuressa määrin tiukemmat/löysemmat paikalliset standardit mahdollisesti vääristävät järjestämättömien saamisten määrää.
- Kolmanneksi paikallisten standardien käytön vuoksi mahdollisesti vääristynyt määrä tulisi yhdenmukaistaa ryhmätasolla asianmukaisia luokitusten vastaavuuksia käyttäen.
- Jos paikalliset järjestämättömien saamisten tunnistamisstandardit poikkeavat olennaisesti komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 680/2014 standardeista, suosituksena on, että pankit tuottavat sisäistä riskienhallintaa varten molempien standardien mukaista raportointia.

Järjestämättömyyden määritelmää on sovellettava johdonmukaisesti niin yksittäisten pankkien kuin pankkiryhmänkin tasolla.

Sama velallinen voi olla asiakkaana useissa ryhmän laitoksissa. Pankkien odotetaan varmistavan, että jos muu kuin vähittäisasiakas ei täytä sopimusveloitteitaan

yhdessä ryhmän pankissa, tieto välitetään lyhyessä ajassa kaikille ryhmän jäsenpankeille, jotka myös tekevät järjestämättömyyskirjauksen.

Luottolaitosryhmien tulisi perustaa tätä tarkoitusta varten ryhmätason tietojärjestelmä, jossa ryhmän eri laitosten kaikille velallisille annetaan omat tunnisteet ja jossa tieto kaikista järjestämättömäksi kirjaamisista välittyy hyvissä ajoin.

Joissakin tapauksissa johdonmukainen järjestämättömäksi tunnistaminen ei välttämättä onnistu kattavasti joko kuluttajansuojan, pankkisalaisuuden tai lainsäädännön estäessä asiakastietojen vaihtamisen ryhmän sisällä. Johdonmukaista tunnistamista voi rajoittaa myös pankkiryhmän laajuus, jos asiakkaan tilanteen varmistaminen kaikista ryhmän eri alueilla sijaitsevista yhteisöistä olisi liian raskasta. Tällaisissa tapauksissa pankit voivat maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamista koskevien EPV:n ohjeiden kappaleen 82 periaatteen mukaisesti jättää suorittamatta johdonmukaisuustarkastuksen, jos ne pystyvät osoittamaan, että tarkastuksen suorittamatta jättämisen merkitys ei ole huomattava, ja jos ne esittävät todisteet, että ryhmän yhteisöillä on vain hyvin vähän tai ei lainkaan yhteisiä asiakkaita.

5.4.2 Asiakaskokonaisuudet

Pankkien linjauksissa tulisi varmistaa, että yksittäisiä asiakkaita ja asiakaskokonaisuuksia (määritelty vakavaraisuusasetuksessa ja Euroopan pankkivalvojen komitean ohjeissa³⁶) kohdellaan samalla tavoin ja että asiakaskokonaisuuteen kuuluvien yhteisöjen keskinäiset sidokset arvioidaan samalla tavoin. Häiriöiden leviämismahdollisuuden vuoksi pankkien tulisi mahdollisuuksien mukaan omaksua ryhmänäkökulma arvioidessaan velallisen saamisen järjestämättömäksi, jollei taustalla ole yksittäisiä kiistakysymyksiä, joilla ei ole yhteyttä velallisen vakavaraisuuteen.

Ryhmänäkökulman käyttämisessä suhteessa asiakkaisiin tulisi lähtökohtana olla vakavaraisuusasetuksen artiklan 4 kohdan 1 alakohtaan 39 kirjattu asiakaskokonaisuuden määritelmä. Tärkeimpiä kriteerejä ovat määräysvalta ja taloudelliset sidossuhteet.

Jos asiakaskokonaisuus ei ole täyttänyt sopimusvelvoitteitaan mutta pankki voi esittää kohtuulliset todisteet, että määräysvallan ja sidossuhteiden perusteella yhden asiakaskokonaisuuden jäsenen voidaan katsoa täyttäneen sopimusvelvoitteensa, tämän asiakkaan kohdalla voidaan tehdä poikkeus vakavaraisuusasetuksen ja sovellettavien tilinpäätösstandardien nojalla.

Luottolaitosten tulisi pitää rekisteriä kaikista luokittelukriteereistä maksukyvyttömyyden määritelmän soveltamista koskevien EPV:n ohjeiden (EBA/GL/2016/07) kappaleen 109 kohdan c ja kappaleen 113 mukaisesti.

³⁶ Guidelines on the implementation of the revised large exposure regime (Euroopan pankkivalvojen komitea eli Committee of European Banking Supervisors, CEBS).

5.4.3 Velallisen lainojen yleistävä järjestämättömäksi luokittelu

Jos yli 20 % saamisista samalta velalliselta on ollut eräänntyneinä yli 90 päivää, kaikki saamiset ja taseen ulkopuoliset saamiset tältä velalliselta tulisi katsoa komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liitteen V kohdan 155 mukaan järjestämättömiksi.

5.4.4 Saamisen luokittelu koko määrältään järjestämättömäksi

Komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liitteen V kohdan 148 mukaan saamiset tulisi luokitella järjestämättömiksi kokonaisuudessaan. Ei siis ole mahdollista luokitella vain osaa tietyistä saamisesta järjestämättömäksi.

5.5 Vakavaraisuus- ja tilinpäätössääntelyn yhteys

5.5.1 Maksukyvyttömyyden määritelmä (vakavaraisuusasetus)

Maksukyvyttömyys on määritelty vakavaraisuusasetuksen artikloissa 127 (luottoriskin standardimenetelmä) ja 178 (luottoriskin sisäisten luottoluokitusten menetelmää).

Taulukossa on esitetty EPV:n teknisten täytäntöönpanostandardien mukaisen valvontatietojen raportoinnin kannalta tärkeitä eroja vakavaraisuusasetuksen maksukyvyttömyysmääritelmän ja järjestämättömien saamisten määritelmän välillä. Joissakin laitoksissa on yritetty löytää tapoja soveltaa molempia määritelmiä samalla tavoin prosessien yksinkertaistamiseksi. Viimeaikainen maksukyvyttömyyden määritelmään liittyvä sääntelykehitys edistää määritelmien lähentymistä.

Taulukko 3.

Tärkeitä eroja maksukyvyttömyyden ja järjestämättömien saamisten määritelmien välillä

Määritelmien ero	Kuvaus
Yleistävä luokittelu	Jos 20 % saamisista samalta velalliselta on ollut eräänntyneinä yli 90 päivää, kaikki saamiset tältä asiakkaalta tulisi komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liitteen V kohdan 155 mukaan katsoa järjestämättömiksi.
Asiakaskokonaisuudet	Velallisryhmässä myös maksuhäiriöttömät saamiset saman ryhmän muilta yhteisöiltä (liitteen V kohta 155) voidaan arvioida järjestämättömiksi, paitsi jos taustalla on yksittäisiä kiistakysymyksiä, joilla ei ole yhteyttä velallisen vakavaraisuuteen.
Toistuvat lainanhoitajoukot	Terveet ja eräänntyneet lainanhoitajoukossaamiset, joiden uudelleenluokittelusta on kulunut alle kaksi vuotta (liitteen V kohdan 176 alakohta b), kirjataan uudelleen järjestämättömiksi jos eräänntymisestä tulee kuluneeksi 30 päivää tai jos niiden kohdalla myönnetään uusia lainanhoitajoukotoimia.
Lainanhoitajoukossaamisten koeaika ja uudelleenluokittelu pois järjestämättömien saamisten luokasta	Järjestämättömien saamisten uudelleenluokittelussa noudatetaan omia erityisiä kriteereitä jo olemassa olevien arvonalentumis- tai maksukyvyttömyyskirjauksen purkamiskriteerien lisäksi. Esimerkiksi järjestämättömille lainanhoitajoukossaamisille on asetettu vuoden mittainen tarkkailujakso, jonka jälkeen ne voidaan aikaisintaan uudelleenluokitella pois järjestämättömien saamisten luokasta (liitteen V kohta 157).

Vakavaraisuusasetuksen artiklan 178 kohdan 1 alakohdan b mukaan toimivaltaiset viranomaiset voivat tiettyjen alaryhmien kohdalla pidentää 90 päivän eräänntyneenäoloajan 180 päivään. Mahdollisuutta katsoa vastapuoli maksukyvyttömäksi vasta 180 päivän jälkeen tiettyjen salkkujen tapauksessa ei

käytetty EKP:n asetuksessa (EU) 2016/445³⁷, joka tuli voimaan lokakuussa 2016. EKP:n asetuksen artiklassa 4 edellytetään kriteerin "yli 90 päivää erääntyneenä" soveltamista yhdenmukaisesti.

5.5.2 Arvon alentumisen määritelmä (kansainvälinen tilinpäätösstandardi)

Saamisten, joiden arvon on todettu alentuneen sovellettavan tilinpäätössäännösten mukaisesti, tulisi aina katsoa olevan järjestämättömiä saamisia. Saamisia, joiden kohdalla kyseessä ovat ryhmäkohtaiset arvonalentumistappiot syntyneistä mutta raportoimattomista tappioista eikä yksittäisiin omaisuuseriin liittyviä tappiotapahtumia ole tunnistettu, ei tulisi katsoa järjestämättömiksi.

Jos saamisista on tehty arvonalentumis- tai maksukyvyttömyyskirjaus, ne tulee luokitella järjestämättömiksi saamisiksi. Sekä vakavaraisuusasetuksessa että tilinpäätösstandardissa tehdään ero sovittujen velvoitteiden rikkomisen (erääntyneet maksut) ja maksamatta jäämisen todennäköisyyteen liittyvien taloudellisten indikaattoreiden välillä.

Taulukko 4.

Maksukyvyttömyys- ja arvonalentumiskirjaukset

Vastapuolen maksukyvyttömyys (vakavaraisuusasetuksen artikla 178)	Luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneet rahoitusvarat (kansainvälisen tilinpäätösstandardin IFRS 9 liite A; perustuu standardiin IAS 39)
vastapuolen olennaisen luottovelvoitteen hoitoon liittyvä maksusuoritus laitokselle, emoyritykselle tai sen tytäryritykselle on ollut yli 90 päivää erääntyneenä (kohdan 1 alakohta b)	(b) sopimuksen rikkominen, kuten laiminlyönti (default) tai viivästyminen [Rahoitusvaroihin kuuluvan erän suoritus on viivästynyt, kun vastapuoli ei ole suorittanut maksua sopimuksen mukaiseen eräpäivään mennessä.]
kun kyse on tilinlyityksistä erääntyneiden päivien laskenta aloitetaan heti, kun vastapuoli on ylittänyt sovitun limiitin, sovittu limiitti on alennettu nostettua määrää alhaisemmaksi tai vastapuoli on nostanut varoja ilman lupaa, ja nostettu määrä on huomattava (kohdan 2 alakohta a)	[Huom. Tilinlyityksiä ei mainita erikseen tilinpäätösstandardissa IFRS 9, mutta yleisluontoinen tapahtuma "sopimuksen rikkominen" kattaa ne.]

Kohdan 5.2.2 taulukossa 2 verrataan vakavaraisuusasetuksen ja tilinpäätösstandardin määritelmiä. IAS 39 -standardissa arvon alentumisesta näyttönä olevat tapahtumat on järjestetty siten, että ne vastaavat vakavaraisuusasetuksessa mainittuja maksukyvyttömyyden laukaisevia tapahtumia. Kaikille maksukyvyttömyyden laukaiseville tapahtumille ei välttämättä löydy vastaavuuksia tilinpäätösstandardista.

Näkymät – IFRS 9

Standardin liitteessä A on määritelty luottoriskin johdosta arvoltaan alentunut rahoitusvaroihin kuuluva erä. Määritelmä voidaan ulottaa koskemaan myös taloudellisia takuita ja luottositoumuksia. IFRS 9:n määritelmä ei poikkea merkittävästi IAS 39:n määritelmästä.

³⁷ Euroopan keskuspankin asetus (EU) 2016/445, annettu 14 päivänä maaliskuuta 2016, unionin oikeuden sallimien vaihtoehtojen ja harkintavallan käytöstä (EKP/2016/4).

IFRS 9:ssä yleisenä odotuksena on, että arvonalennuksen tyyppinä siirrytään käyttämään vaihetta 2 ja elinajan luottotappioita, ennen kuin rahoitusinstrumentti katsotaan erääntyneeksi tai muita lainanottajan maksukyvyttömyyteen liittyviä tapahtumia todetaan. Pankkien luottoriskianalyysseissa tulisi ottaa huomioon, että luottotappioon vaikuttavia tekijöitä alkaa usein ilmetä selvästi (kuukausia tai jopa vuosia) ennen kuin maksamatta jäämisestä saadaan objektiivista näyttöä (ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpito kohtelusta [2015], kohta A19, ja EPV:n luonnos ohjeiksi odotettujen luottotappioiden kirjanpito kohtelusta [EBA/CP/2016/10], kappale 102).

Luottoriskin kasvun merkittävyyden arvioimiseksi pankeilla tulisi siis olla selkeät linjaukset ja huolella kehitetyt kriteerit, joiden perusteella arvioidaan luottoriskin kasvua eri tyyppisten lainasaamisten kohdalla. Nämä kriteerit tulisi myös antaa tiedoksi. Luottoriskin arvioinnissa tulisi keskittyä puhtaasti maksukyvyttömyysriskiin kiinnittämättä huomiota luottoriskiä lieventävien tekijöiden kuten vakuuksien tai takausten vaikutukseen (ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpito kohtelusta [2015], kohta A22, ja EPV:n luonnos ohjeiksi odotettujen luottotappioiden kirjanpito kohtelusta, kappale 105).

IFRS 9:ssä arvonalentumisesta seuraa, että arvonalennuksen tyyppinä siirrytään käyttämään vaihetta 2 vaiheen 3 asemesta. Molemmissa vaiheissa kuitenkin edellytetään varautumista elinajan luottotappioihin, ja elinajan luottotappiot kasvavat jatkuvasti luottokelpoisuuden heiketessä vakuuksista riippuen. Odotuksena on, että näitä järjestämättömien saamisten käsittelyohjeita noudatetaan IFRS 9:n voimaantulopäivästä alkaen ainakin vaiheen 3 saamisten kohdalla.

5.6 Valvontatietojen raportointi ja julkistettavat tiedot

Tietojen ilmoittamisessa pankkien tulisi nojautua EPV:n teknisten täytäntöönpanostandardien raportointivaatimuksiin, joista on säädetty komission täytäntöönpanoasetuksessa (EU) N:o 680/2014. Näillä vaatimuksilla on Euroopan arvopaperimarkkinaviranomaisen (European Securities and Markets Authority, ESMA) tuki. ESMA on kannustanut rahoituslaitoksia käyttämään ilmoitettavissa tilinpäätöstiedoissaan edellä mainittuun säädökseen kirjattuja järjestämättömien saamisten ja lainanhoitajoustopäätöksiä ja selittämään, miten laitos soveltaa järjestämättömien saamisten, maksukyvyttömyyden ja arvonalentumisen käsitteitä.³⁸

Pankkeja kannustetaan siis voimakkaasti käyttämään julkistettavissa tilinpäätöstiedoissaan järjestämättömien saamisten ja lainanhoitajoustopäätöksiä (ks. komission täytäntöönpanoasetuksen (EU) N:o 2015/1278 liite V) tai muussa tapauksessa julkaisemaan tiedot siitä, miten niiden omat arvoltaan alentuneiden ja muutettujen rahoitusvaroihin kuuluvien erien määritelmät vastaavat komission täytäntöönpanoasetuksen määritelmiä. Tietoihin tulisi sisällyttää sekä selvitys käsitteiden eroista että laadullista tietoa näiden käsitteellisten erojen vaikutuksista.

³⁸ Ks. ESMA:n ohjeet ja ESMA:n tekemä selvitys rahoituslaitosten tilinpäätöksistä, *Review of Accounting practices, Comparability of IFRS Financial Statements of Financial Institutions in Europe* (2013).

Vertailtavuuden ja avoimuuden edistämiseksi ilmoituksissa tulisi siis olla tilinpäätösstandardien (esim. IFRS 7, joka kattaa salkkujen laatua ja kriteereinä toimivia tapahtumia koskevat tiedot) edellyttämien tietojen lisäksi myös näiden ohjeiden liitteessä 7 odotettavat tiedot.

6 Arvon alentumisen mittaaminen ja luottotappioiden kirjaaminen

6.1 Yleistä

Arvonalennuksilla on suuri merkitys pankkijärjestelmien turvallisuuden ja vahvuuden varmistamisessa, ja siksi ne ovat pankkivalvojen erityisen huomion kohteena. Valvonta-aloitteissa kuten saamisten laadun arvioinneissa ja stressitesteissä on lisäksi ilmennyt tarvetta yhdenmukaistaa arvonalennusmenettelyjä ja parantaa arvonalennustilannetta eri pankeissa.

Tämän luvun tavoitteena on edistää (sovellettavien tilinpäätösstandardien hengessä) kolmenlaista kehitystä:

1. arvonalennusten asianmukaista mittaamista kaikissa lainasalkuissa hyvien ja luotettavien arvonalennusmenettelyjen avulla (ks. osat 6.2, 6.3 ja 6.4)
2. lainatappioiden kirjaamista varhaisessa vaiheessa sovellettavien tilinpäätösstandardien (etenkin IAS/IFRS-standardien) hengessä sekä luottotappioiden kirjaamista varhaisessa vaiheessa (ks. osat 6.5 ja 6.6)
3. menettelyjen parantamista ja etenkin huomattavia parannuksia saamisten laatua ja luottoriskinvalvontaa koskevien ilmoitusten yksityiskohtaisuuteen ja määrään (ks. osat 6.7 ja 6.8).

Tämän luvun ohjeet seuraavat Baselin pankkivalvontakomitean kansainvälistä suositusta terveestä luottoriskin arvioinnista ja lainojen arvostamisesta (julkaistu vuonna 2006 ja täydennetty vuonna 2015 IFRS 9:n mukaista odotettavissa olevien tappioiden mallinnusta koskevilla pohdinnoilla). Tässä luvussa esitetään yhteenveto parhaina pidetyistä käytännöistä ottaen samalla huomioon aiempi kokemus eri lainsäädäntöalueilta ja/tai valvojen jo omaksumat luottoriskin arviointikäytännöt (esim. yhteisen pankkivalvonnan saamisten laadun arviointimenetelmät).

Asianmukaisten arvonalennusten merkitys

Yhteisen pankkivalvonnan rooli luottoriskin ja vakavaraisuuden arvioinnissa edellyttää, että valvojat päättävät, ovatko pankin arvonalennukset riittäviä ja onko ne tehty riittävän varhaisessa vaiheessa.

Kansainväliset asiantuntijat (mm. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF³⁹) ovat antaneet tukensa valvojen roolin tehostamiselle luottotappiovarausten riittävyyden

³⁹ Ks. IMF Working Paper "Supervisory Roles in Loan Loss Provisioning in Countries Implementing IFRS", syyskuu 2014.

varmistamisessa, ja Baselin pankkivalvontakomitea on suosittanut valvojille aktiivista roolia.

Baselin pankkivalvontakomitea korostaa valvojen vastuuta pankkien luottoriskien ja omaisuuserien arvostuksen arvioinnissa sekä luottotappiovarausten riittävyyden varmistamisessa, etenkin luottoriskisaamisten arvioinnin ja vakavaraisuuden näkökulmasta. Painopisteet näkyvät myös Baselin pankkivalvontakomitean

- ohjeissa luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitokohtelusta (Guidance on credit risk and accounting for expected credit losses, 2015),
- tehokkaan pankkivalvonnan peruseräillä (Core Principles for Effective Banking Supervision, 2012) sekä Basel II -säännösten pilarissa 2 (2006).

Jos valvojat katsovat, että arvonalennukset eivät ole riittäviä vakavaraisuushallinnan tarpeisiin, heidän tehtävänsä on pyytää pankkeja arvioimaan uudelleen arvonalennuksiaan ja kasvattamaan niitä vakavaraisuushallintasyistä.

Osana prosessia valvojen pitää antaa luottotappioiden huomioon ottamista koskevia ohjeita ja kertoa odotuksistaan, jotta voidaan varmistaa riittävän yhdenmukainen kohtelu valvottavissa yhteisöissä etenkin tilanteissa, joissa sovellettavat tilinpäätösstandardit ovat periaatepohjaiset.

Näissä ohjeissa ei voida asettaa erityisiä tilinpäätösvaatimuksia, mutta niihin on koottu parhaita käytäntöjä ja järjestämättömien saamisten kohdalla sovellettavia arvonalennuseräillä ja -menetelmiä, joita voidaan käyttää nykyisten tilinpäätösperiaatteiden mukaisesti valvojen odotusten täyttämiseksi.⁴⁰

Luvun soveltamisala

Tilinpäätösstandardissa IAS 39 (ja jatkossa standardissa IFRS 9) luodaan perusta arvonalentumisen kirjaamiselle. Standardia noudatetaan yhteisen valvontamekanismin piiriin kuuluvissa pankeissa, jotka laativat konsolidoidut ja/tai laitoskohtaiset tilinpäätöksensä EU:n hyväksymien IFRS-standardien mukaisesti.

⁴⁰ Vakavaraisuusdirektiivin (Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta) artiklassa 74 edellytetään, että pankeilla on oltava riittävät sisäisen valvonnan menetelmät, mukaan luettuina luotettavat hallinto- ja laskentamenetelmät, [...] jotka ovat yhdenmukaisia hyvän ja tehokkaan riskienhallinnan kanssa ja edistävät sitä. Vakavaraisuusdirektiivin artiklassa 79 edellytetään toimivaltaisten viranomaisten varmistavan, että "b) laitoksilla on sisäiset menetelmät, joiden avulla ne voivat arvioida yksittäisistä vastapuolista, [...] aiheutuvan luottoriskin ja luottoriskin salkkutasolla" ja "c) laitosten luotonannon ja luottoriskillisten vastuiden jatkuva hallinnointi ja valvonta, mukaan luettuina ongelmaluottojen havaitseminen ja hallinta sekä asianmukaisten arvonlaskentajärjestelmien ja varauksien tekeminen, toteutetaan tehokkailla järjestelmillä". Artiklan 88 kohdan 1 alakohta b sisältää periaatteen, jonka mukaan "ylimmän hallintoelimen on varmistettava kirjanpito- ja tilinpäätösraportointijärjestelmän eheys, mukaan luettuina varainhoidon ja toiminnan valvonta sekä lainsäädännön ja asiaankuuluvien standardien noudattaminen". Artiklan 97 kohdan 1 mukaan toimivaltaisten viranomaisten on tarkastettava laitosten vakavaraisuusdirektiivin ja -asetuksen noudattamiseksi käyttöön ottamat järjestelyt, strategiat, menettelyt ja mekanismit. Lisäksi artiklan 104 kohdassa 1 luetellaan vähimmäisvaltuudet, jotka toimivaltaisilla viranomaisilla on oltava, kuten valtuudet vaatia laitoksia "tehostamaan 73 ja 74 artiklan mukaisesti käyttöön otettuja järjestelyjä, menettelyjä, mekanismeja ja strategioita" (alakohta b) ja "soveltamaan erityistä poliittikkaa riskeiltä suojautumiseksi tai erityistä taseen varojen käsittelyä omien varojen vaatimusten osalta" (alakohta d).

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -tilinpäätösstandardi korvaa IAS 39:n alkaen tilikaudesta 2018 (eli tilikaudesta, joka alkaa 1.1.2018 tai myöhemmin samana vuonna), ja siinä edellytetään muun muassa ”odotettavissa oleviin tappioihin” perustuvan arvonalentumismallin käyttöä. IAS 39 -standardissa edellytettiin syntyneisiin tappioihin perustuvan arvonalentumismallin käyttöä.

Vaikka IFRS 9 ei vielä ole voimassa näiden ohjeiden julkaisuajankohtana, se on merkityksellinen käsiteltävän aiheen kannalta, joten tässä luvussa viitataan sekä siihen että IAS 39:ään. Täsmällisyyden vuoksi todettakoon, että IFRS 9 -viittaukset koskevat vaiheen 3 arvonalentumisia. Ne on esitetty erillisissä kehikoissa, jotta lukijan on helpompi hahmottaa uudesta standardista mahdollisesti seuraavat muutokset.

Myös kansallisia yleisesti hyväksytyjä kirjanpitoperiaatteita noudattavien pankkien tulisi ottaa ohjeissa esitetyt periaatteet huomioon soveltuvin osin.

6.2 Saamiskohtainen arvonalennusten arviointi

6.2.1 Yksinään merkittävät saamiset

IAS 39:n mukaan arvonalentumistappion suuruus määritetään kirjanpitoarvon ja alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvon erotuksena. Prosessi edellyttää valintoja:

1. On määritettävä, arvioidaanko arvon alentumista yksittäin (yksittäiset rahoitusvarat tai velalliset) vai ryhmäkohtaisesti (luottoriskiominaisuuksiltaan samankaltaisten rahoitusvarojen ryhmä).
2. On määritettävä, millaisia menetelmiä ja parametrejä tappiota koskevan vähennyserän arvioinnissa käytetään (yksittäin ja ryhmäkohtaisesti arvioitaessa).

Ensimmäisen valinnan kohdalla IAS 39:n tarjoamat kriteerit nojaavat objektiiviseen näyttöön ja kokemukseen perustuvaan harkintaan. Pankkien tulisi asettaa määrälliset kynnsarvot ja antaa ne myös tiedoksi.

Tilinpäätösstandardin mukaan yksinään merkittävien rahoitusvarojen arvon alentumista arvioidaan yksittäin. Jos rahoitusvarat eivät ole yksinään merkittäviä, niiden arvon alentumista ja tappiota koskevan vähennyserän suuruutta voidaan arvioida joko yksittäin tai ryhmäkohtaisesti. Yksittäin merkittävät rahoitusvarat, joiden arvo ei ole alentunut, sisällytetään rahoitusvarojen ryhmään, ja arvon alentumista arvioidaan kollektiivisesti.

IAS 39:n sallima kokemukseen perustuva harkinta ei kuitenkaan saisi johtaa tulkinnanvaraisuuteen arvonalentumisen arviointiprosessissa. Pankkien odotetaan määrittelevän sisäisissä linjauksissaan selkeät kriteerit, joiden pohjalta päätökset tehdään näissä ohjeissa esitettyjen periaatteiden mukaisesti.

Toisen valinnan kohdalla pankkien tulisi asettaa sisäiset kriteerit, joita noudatetaan määritettäessä arvonalentumisen arviointimenettelyä sekä tappiota koskevan vähennyserän laskennassa käytettäviä syötteitä. Näissä ohjeissa esitetyt periaatteet tulisi ottaa huomioon.

Kun saamia arvioidaan yksittäin, arvioidut vastaiset kassavirrat riippuvat pankin käyttämästä skenaariosta (noudatetaanko going concern -periaatetta vai gone concern -periaatetta). Lisätietoa on kohdassa 6.2.4.

Ryhmäkohtaisesti arvioitaessa tärkeimpiä huomioon otettavia seikkoja ovat 1) järjestämättömien saamisten ryhmittely samankaltaisten luottoriskiominaisuuksien perusteella, 2) ryhmän pitkän aikavälin tappioprofiilin määrittäminen eli riskiparametrien (tappio-osuus, tervehtymisaste jne.) arvioiminen luotettavasti ja 3) arvonalentumisen arvioinnin kalibrointi IAS 39:n periaatteiden mukaisesti. Lainan luokittelu järjestämättömäksi on käytännössä objektiivista näyttöä siitä, että lainan arvon alentuminen tulisi arvioida. Kirjattava arvonalentuminen tulisi arvioida joko yksittäin tai ryhmäkohtaisesti.

6.2.2 Kriteereitä arvonalennusten arviointiin yksittäin

Pankkien linjauksissa tulisi olla kriteerit yksittäin arvioitavien saamisten tunnistamiseksi. Kriteereissä tulisi ottaa huomioon seuraavat tekijät.

- Saamisen merkittävyys yksinään: IAS 39:n mukaan olisi arvioitava yksittäin, onko olemassa objektiivista näyttöä sellaisten rahoitusvarojen arvon alentumisesta, jotka ovat yksinään merkittäviä. Laitokset vastaavat asianmukaisten (absoluuttisten ja suhteellisten) kynnysarvojen määrittämisestä. Kynnysarvoissa tulisi ottaa huomioon muun muassa saamisen mahdollinen vaikutus tilinpäätökseen sekä riskien keskittyminen (sekä velallis- että sektoritasolla). Jos saamisen arvon alentumista ei ole arvioitu yksittäin, se tulisi arvioida ryhmäkohtaisesti.
- On myös mahdollista, että saamisilla ei ole yhteisiä luottoriskiominaisuuksia tai niistä ei ole saatavilla tietoja, jotka mahdollistaisivat ryhmäkohtaisen arvioinnin (saamia voi esimerkiksi olla liian vähän ryhmän muodostamiseen, salkut eivät ole merkittäviä tai niissä on vain vähän maksukyvyttömyystapauksia).

Yksittäin arvioitavien saamisten tunnistamiskriteerit tulisi dokumentoida sisäisissä linjauksissa, ja niitä tulisi käyttää johdonmukaisesti. Nämä linjaukset tulisi antaa valvojen käyttöön tarvittaessa.

IFRS 9

IFRS 9:n vaiheen 3 luokittelukriteerit ovat samankaltaiset kuin arvonalentumisen luokittelukriteerit IAS 39:ssä. Jos instrumentin arvo on alentunut IFRS 9:n mukaisesti

(vaihe 3), arvon alentumista koskeva vähennyserä on lainakohtainen ja sen arviointi voidaan suorittaa yksittäin tai ryhmäkohtaisesti.

6.2.3 Yleinen menetelmä vähennyserien arviointiin yksittäin

Pankkien odotetaan käyttävän oikeita ja riittäviä tietoja sekä tulevien kassavirtojen että vakuuksien arvon arvioinnissa näihin ohjeisiin sisältyvien parhaiden käytäntöjen pohjalta.

Takaisin perittävää määrää koskevan arvion tulisi vastata seuraavalla menetelmällä laskettavaa määrää:⁴¹

- alkuperäisellä efektiivisellä korolla diskontattujen arvioitujen vastaisten rahavirtojen nykyarvo (ottamatta huomioon vastaisia, vielä toteutumattomia luottotappioita)
- takaisin perittävää määrää koskeva arvio vastaa vakuuden rahaksi muuttamisesta mahdollisesti seuraavaa kassavirtaa.

Vakuuksien arvostus vaikuttaa arvonalentumisen laskentaan, joten pankkien tulisi seurata näiden ohjeiden luvussa 7 esitettyjä yleisperiaatteita.

Pankkien tulisi pitää luottosalkkujen tiedoissa tarvittava dokumentaatio, jonka perusteella on mahdollista jäljittää, miten yksittäiset arviot kertyneistä luottotappioista on tehty. Dokumentaation tulisi sisältää muun muassa tiedot odotettavasti perittämissä olevien kassavirtojen arvioinnissa käytetystä skenaariosta (going concern vai gone concern), kassavirtojen määrittämisessä käytetystä menetelmästä (joko tarkka kassavirta-analyysi tai jokin yksinkertaisempi menetelmä, kuten tasaisen kassavirran malli tai kaksivaiheinen malli), kassavirtojen määrästä ja ajoituksesta sekä diskonttauksessa käytettävästä efektiivisestä korosta (ks. kohta 6.2.4).

Laitoksen tulisi vakiinnuttaa ja dokumentoida ajoittain toteutettavat menettelyt, joilla tarkistetaan yksittäisten arvioiden luotettavuus ja johdonmukaisuus luottoriskien valvontasyklin eri vaiheissa. Yksittäisten arvioiden ajoittaiset tarkastukset tulisi suorittaa toteutumatestauksena, jossa laitos arvioi jälkikäteen arvioiden tarkkuutta vertaamalla niitä toteutuneisiin tappioihin.

Pankkien tulisi korjata yksittäisten arvioiden menetelmäänsä, jos ajoittain suoritettavissa toteutumatestauksissa ilmenee merkittäviä eroja arvioitujen ja toteutuneiden tappioiden välillä. Sellaisissa tapauksissa luottolaitoksen tulisi laatia suunnitelma, jossa eritellään, mitä toimia sen olisi toteutettava korjatakseensa erot tai velvoitteiden laiminlyönnit, sekä toteutusaikataulu. Yhteisön sisäisen tarkastuksen osaston tulisi seurata suunnitelman toteutusta ja varmistaa, että korjaavat toimet otetaan käyttöön ja aikataulua seurataan oikein.

⁴¹ Ks. IAS 39:n kappale 63; kappale AG84 sallii käytännössä määrittämisen käyvän arvon perusteella.

IFRS 9

Odotettavissa olevien luottotappioiden laskennassa tulisi ottaa huomioon talousennusteet.

Elinajan luottotappio-odotusten arviointi tulisi perustaa seuraavien tekijöiden keskinäisen erotuksen todennäköisyyspainotettuun nykyarvoon:

1. sopimusperusteiset erääntyneet kassavirrat sopimuksen mukaan
 2. haltijan odottamat kassavirrat.
-

6.2.4 Tulevien kassavirtojen arviointi

Pankin tulisi arvioida aktiivisesta lainanhoidosta ja/tai vakuuksien myynnistä todennäköisesti seuraavat tulevat kassavirrat. Kassavirtoja voi seurata myös vakuudellisen tai vakuudettoman lainan myynnistä, jos sellainen on järjestämättömiä saamisia koskevan strategian mukaista. Esimerkki tällaisesta mynnistä on myynti erikoistuneelle perintätoimistolle tai -rahastolle. Silloin odotettavissa olevan kassavirran tulisi vastata saatavissa olevaa markkinahintaa.

Tulevien kassavirtojen arvioinnissa tulisi käyttää jompaakumpaa seuraavista yleisluontoisista lähestymistavoista.⁴²

- Going concern -skenaariossa velallisen (tai vakavaraisuusasetuksen periaatteiden mukaan takaajan) liiketoiminnan kassavirta on jatkuvaa ja sitä voidaan käyttää rahoitusvelkojen maksamiseen kaikille velkojille. Lisäksi voidaan realisoida vakuuksia, jos liiketoiminnan kassavirta ei häiriinny siitä (esimerkiksi vakuutena olevan liikekiinteistön myynti vaikuttaisi kassavirtaan). Esimerkkejä:
 - Velallisen tulevat liiketoiminnan kassavirrat ovat olennaisia ja luotettavasti arvioitavissa.
 - Vakuuskate on rajallinen.
- Gone concern -skenaariossa vakuudet realisoidaan ja velallisen liiketoiminnan kassavirrat tyrehtyvät. Esimerkkejä:
 - Saaminen on ollut erääntyneenä kauan. Kumottavissa olevan oletettaman mukaan arvioinnissa tulisi käyttää gone concern -kriteerejä, kun maksut on laiminlyöty yli 18 kuukauden ajan.

⁴² Ks. arviointikäsi kirjan (AQR Manual) sivu 122.

- Velallisen tulevat liiketoiminnan kassavirrat arvioidaan vähäisiksi tai negatiivisiksi.
- Vakuuskate on merkittävä, ja vakuudet ovat keskeisessä asemassa kassavirran luomisessa.
- Going concern -skenaarion käytöllä olisi olennainen ja kielteinen vaikutus määrään, jonka laitos voi periä takaisin.
- Tulevien kassavirtojen arviointiin liittyy merkittävää epävarmuutta, esimerkiksi jos käyttökate (EBITDA, earnings before interests, taxes, depreciation and amortisation) on ollut negatiivinen kahden vuoden ajan tai jos aiempien vuosien liiketoimintasuunnitelma on ollut viallinen (toteutumatestauksessa on olennaisia poikkeamia).
- Tiedot eivät riitä going concern -analyysiin (jos gone concern -mallia ei pidetä asianmukaisena, pankin tulisi arvioida, olisiko saamiset perusteltua sisällyttää ryhmäkohtaiseen arvonalentumisarviointiin).

Liiketoiminnan kassavirtojen arviointi going concern -skenaariossa

Seuraavat näkökohdat tulisi ottaa huomioon:

- Arviointi perustuu velallisen tai takaajan oletettuihin liiketoiminnan kassavirtoihin, joten edellytyksenä ovat luotettavat ja ajantasaiset tiedot kassavirroista ja liiketoimintasuunnitelmasta.
- Tulevien liiketoiminnan kassavirtojen tulisi perustua velallisen tilinpäätöstietoihin. Jos arvioissa käytetään oletettua kasvuvauhtia, oletuksena tulisi olla tasainen tai hidastuva kasvuvauhti enintään 3–5 vuoden ajanjaksolla ja sen jälkeen tasainen kassavirta. Kasvuvauhdin tulisi perustua velallisen tilinpäätöstietoihin tai vankkaan ja toteuttamiskelpoiseen liiketoiminnan uudelleenjärjestelysuunnitelmaan, ja siinä tulisi ottaa huomioon muutokset liiketoiminnan rakenteessa (esimerkiksi jos omaisuudesta tai kannattamattomista toimintalinjoista luovutaan). Lisäksi tulisi ottaa huomioon kassavirtojen ylläpitämiseen tarvittavat (uudelleen)investoinnit ja ennakoitavissa olevat tulevat muutokset kassavirroissa (esimerkiksi patenttien rautessa tai pitkien sopimusten päättyessä). Tulevia kassavirtoja suunniteltaessa pankin tulisi ottaa huomioon myös tuleva maksukyvyttömyyden tai laiminlyöntien uusimisen riski, joka voidaan arvioida asianmukaisen odotetun luottoluokituksen perusteella (esimerkiksi empiirisesti laadittujen kumulatiivisten maksukyvyttömyystaulukoiden avulla). Poikkeaminen tästä toimintamallista yksittäistapauksissa edellyttää erityisiä perusteluja.
- Puhtaasti takauksen realisointiin perustuvien takaisinsaantien arviointi on hyväksyttävää, jos takaajan luottokelpoisuudesta ja takauksen lainvoimaisuudesta on luotettavaa tietoa.

- Jos edellisen vuoden tietojen perusteella ei vielä päästä kestäviin kassavirtoihin tilinpäätöskäytäntöjen tai -menetelmien vuoksi, voidaan suorittaa tarkoituksenmukaisia ja luotettavia korjauksia (parhaan kyvyn mukaan ja käytettävissä olevien tietojen perusteella). Näin voi käydä esimerkiksi, jos arvonalennusten purkaminen parantaa tulosta (ks. saamisten laadun arviointi).⁴³
- Jos varojen takaisinsaanti edellyttää, että velallinen myy omaisuuseriä, myyntihinnan tulisi vastata arvioituja omaisuuserien myynnistä saatavia tulevia kassavirtoja vähennettynä arvioituilla myyntikuluilla. Kassavirtojen kohdentaminen eri saamisille tulisi suorittaa etuoikeusaseman mukaan.
- Arviointijakso ei saisi olla pitempi kuin luotettava kassavirta-arvio (yli viiden vuoden arvioita ei hyväksytä kuin poikkeustapauksissa).⁴⁴

Yksityiskohtainen kassavirta-analyysi edellyttää, että laitokset analysoivat tarkoin velallisen rahoitustilanteen, saatavilla olevat kassavirrat, taloudelliset indikaattorit, liiketoimintasuunnitelmat, ennusteet jne. voidakseen määrittää mahdollisimman realistisesti tulevat perittävät kassavirrat. Selkeysperiaatteen nojalla voi olla asianmukaista käyttää yksinkertaisempia menetelmiä, kuten tasaisen kassavirran mallia tai kaksivaiheista mallia.

Liiketoimintasuunnitelmia ja kassavirta-arvioita tulisi tarkastella erittäin huolellisesti, ja pankkien tulisi ottaa huomioon huonoimman mahdollisen tapauksen tai huonomman tapauksen hypoteesit. Taloudellisten ennusteiden saatavuus on yleensä erittäin tärkeää saamisten arvioinnissa. Yleensä tilanteissa, joissa ennakoivia tilinpäätöstietoja ei ole saatavilla tai ne eivät ole luotettavia (mikä ei ole harvinaista), joudutaan turvautumaan vähemmän edistyneisiin menetelmiin tai niiden yhdistelmiin.

Pankkien tulisi dokumentoida linjauksissaan, milloin ne katsovat minkäkin menetelmän käytön asianmukaiseksi yksittäisissä arvioissa ja säännönmukaisessa käytössä.

Tasaisen kassavirran malli sallii velallisen toistuvien tulevien kassavirtojen arvioinnin mukautetun käyttökateen pohjalta erilaisten kertoimien avulla. Esimerkiksi saamisten laadun arvioinnissa käytettiin vuonna 2014 kertoimia 6 (yleistapaukset), 10 (peruspalvelut) ja 12 (infrastruktuurit). Kassavirrat tulisi sitten kohdentaa eri saamisille. Tässä toimintamallissa keskeistä on mukautetun käyttökateen arviointi (jossa karsitaan muita kuin toistuvia eriä ja tehdään korjaus pääomakulujen ja kertaluontoisten vaikutusten huomioimiseksi).

⁴³ Ks. arviointikäsi kirjan (AQR Manual) sivu 133.

⁴⁴ Saatavissa olevan markkinahinnan käyttö going concern -mallin sijasta: laitokset voivat johtaa nykyhinnan kassavirroista käyttäen saatavissa olevaa markkinahintaa. Niiden tulee ottaa huomioon saamisen maturiteetti ja varmistaa erityisten kriteerien avulla, että markkinahintaa voidaan soveltaa saamisen kohdalla. Pelkkä markkinahinta hyväksytään käytännössä takaisin perittävien määrien arviointiin ainoastaan, jos hintoja voidaan seurata aktiivisilla markkinoilla.

Kaksivaiheisessa mallissa kullekin saamiselle kohdennettavien kassavirtojen nykyarvo edellyttää jaksottaista analyysia ja lopullisen arvon arviointia

- ottamalla arvioinnin pohjaksi vakaa jakso arviointijakson lopulta ja käyttämällä kerrointa kuten edellä tasaisen kassavirran mallissa TAI
- käyttämällä gone concern -mallia.

Yksityiskohtaista kassavirta-analyysia, jossa kassavirtaa arvioidaan usealta ajanjaksolta, voidaan käyttää laajasti, mutta se soveltuu ilmeisesti parhaiten tilanteisiin, joissa rahoitustransaktio on ohjattu tuloja synnyttävään liiketoimintaan tai omaisuusvakuudelliseen antolainaukseen. Toimintamalli soveltuu esimerkiksi seuraaville toimialoille:

- kuljetusala, jos alukset on pitkäaikaisvuokrattu (kassavirta-arviota pitemmäksi ajanjaksoksi) ja/tai vakuudet myydään kassavirta-arvion kattaman ajanjakson lopussa
- liikekiinteistöala, jos kiinteistöt ennakoidaan myytävän kassavirta-arvion kattaman ajanjakson lopussa
- projektirahoitus, jos syntyvä tulo on panttina ja/tai vakuudet ennakoidaan myytävän
- kiinteistöala, jos asuin- tai liikekiinteistöt ennakoidaan myytävän
- tuloa tuottava liiketoiminta, jos lainanhoito perustuu yhden tai useamman liikekiinteistön myyntiin.

Vakuuksista saatavan määrän arviointi gone concern -mallia käytettäessä

Saatavan määrän tulisi vastata vakuuksien myynnistä mahdollisesti seuraavien arvioitujen kassavirtojen nykyarvoa vähennettynä vakuuden hankinta- ja myyntikustannuksilla. Ks. luku 7, Kiinteistöomaisuuden vakuusarvon määrittäminen.

6.3 Ryhmäkohtainen arvonalennusten arviointi

6.3.1 Sisäisiin menetelmiin liittyviä yleisperiaatteita

Jos järjestämättömiä lainoja ei arvioida yksittäin, niiden arvonalennukset tulisi laskea ryhmäkohtaisen arvioinnin avulla. Ryhmäkohtaisesti arvioitavien saamisryhmien tulevat kassavirrat lasketaan arvioitujen sopimuspohjaisten kassavirtojen, ryhmän saamisten ja luottoriskiominaisuuksiltaan samankaltaisten saamisten pitkän aikavälin tappioprofiilin pohjalta.

Ryhmäkohtaisten arvonalennusten arvioinnissa käytettyjen sisäisten menetelmien tulisi täyttää näiden ohjeiden kohdassa 6.2 esitetyt yleisvaatimukset.

Kun pankki arvioi arvon alentumista ryhmäkohtaisesti, sen tulisi ottaa huomioon seuraavat periaatteet:

Sisäinen hallinto

Pankin ylimmän hallintoelimen vastuulla tulisi olla varmistaa, että pankilla on asianmukaiset menetelmät ja toimintatavat arvonalennusten arviointiin ryhmätasolla sisäisten riskienhallintakäytäntöjen, tilinpäätösstandardien sekä valvojien vaatimusten ja vakavaraisuusvaatimusten noudattamiseksi.

Osa riskienhallintaa

Arvonalennusten arviointimenetelmät ja noudatettavat toimintatavat tulisi ottaa osaksi laitoksen luottoriskienhallintajärjestelmää ja sen prosesseja.

Selkeys ja teho

Pankkien tulisi varmistaa, että arvonalennusarvioiden seuranta- ja päivitysmenetelmien ja -prosessien tuottamat tulokset perustuvat vankkaan menetelmään, jolla saatavat arviot arvonalentumistasoista voidaan perusteella empiiristen tietojen avulla. Jos empiiristä tietoa ei ole riittävästi, tulisi varmistaa, että oletukset perustuvat oikeisiin ja riittäviin tietoihin. Oletuspohjaisten arvioiden tulisi seurata toteutunutta (aiempiin havaintoihin pohjautuvaa) kokemusperäistä kehitystä, ja sekä vapaaehtoisille että pakollikvidoinneille tulisi arvioida asianmukainen vakuuksien diskonttaustaso.

Ryhmäkohtaisten arvonalennusten arvioinnin tarkkuutta ja johdonmukaisuutta tulisi tarkkailla jatkuvasti vankkojen linjausten ja menettelyjen avulla.

Odotuksena on, että pankit toteutumatestaavat merkittävien salkkujen arvonalennusarviot vähintään kerran vuodessa. Arvonalennusten arviointimenetelmien tulisi olla ymmärrettävät, ja niissä tulisi varmistaa, että saatavat tulokset eivät ole ristiriidassa eri riskitekijöiden taustalla olevan taloudellisen logiikan kanssa. Lisäksi pankin tulisi aika ajoin analysoida, miten muutokset menetelmissä, oletuksissa, tekijöissä ja parametreissa vaikuttavat arvonalennusten arviointiin.

IFRS 9

IFRS 9:ssä edellytetään tulevaisuuteen suuntautuvan informaation huomioon ottamista arvonalennusten ryhmäkohtaisessa arvioinnissa.

Periaate sisältyy myös Baselin pankkivalvontakomitean vuonna 2015 julkaisemiin ohjeisiin luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitokohtelusta.

Pankkivalvontakomitean ohjeiden periaate 6 koskee pankkien kokemusperäisen luottoriskinarvioinnin merkitystä odotettujen luottotappioiden arvioinnissa ja mittaamisessa. Tässä korostuu myös perusteltujen tulevaisuuteen suuntautuvien tietojen kuten makrotalouden tilanteen huomioon ottaminen.

Sama periaate sisältyy EPV:n heinäkuussa 2016 julkaisemaan luonnokseen ohjeiksi luottolaitosten luottoriskinhallinnasta ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitokohtelusta.

6.3.2 Menetelmä vähennyserien ryhmäkohtaiseen arviointiin

Ryhmittelykriteerit saamisryhmäkohtaista arviointia varten

Arvonlennusten ryhmäkohtaista arviointia varten luotavissa lainaryhmissä tulisi olla riittävän samankaltaisia lainoja, jotta ryhmään kuuluvilla saamisilla on varmasti samat luottoriskiominaisuudet ja jotta pankit voivat arvioida luottoriskimuutoksia ja niiden vaikutusta arvonalennusarvioihin. Odotuksena on, että jos ryhmäkohtaisia arvonalennuksia tehdään saamisille, joista ei ole tehty maksukyvyttömyyskirjausta (esimerkiksi jos arvonalennuksilla katetaan syntyneitä mutta raportoimattomia tappioita), terveet saamiset tulisi koota omaan salkkuunsa erilleen järjestämättömistä saamisista.

Menetelmät saamisten ryhmittelyä ja luottoriskinarviointia varten tulisi kirjata laitoksen sisäisiin linjauksiin. Saamisia ryhmiteltäessä voidaan tarkastella esimerkiksi seuraavia indikaattoreita:

- instrumentin tyyppi
- sopimusehdot
- toimiala/markkinasegmentti
- vakuudet (luototusaste ja vakuustyyppi)
- maantieteellinen sijainti
- mahdollinen erääntyneenäolo
- toteutetut lainanhoitajustoimet
- lainanottajan työmarkkina-asema.

Lainoja ei pitäisi ryhmitellä niin, että ryhmän kokonaistilanne voi kätkeä yksittäisen saamisen luottoriskin kasvun. Lainasaamisten ryhmittely tulisi arvioida uudelleen, jos

luottoriskiarvio muuttuu (esimerkiksi uusien riskitekijöiden ilmetessä) niin, että ryhmittelyä on syytä muokata pysyvästi. Jos saamisia ei pystytä uudelleenryhmittelemään nopeasti, voidaan turvautua tilapäiseen muokkaukseen.⁴⁵

Maksulaiminlyöntien kesto ja laiminlyötyjen maksujen määrä ovat tärkeitä elementtejä arvonalentumisen määrittämisessä, joten tulisi varmistaa, että tietojärjestelmistä pystytään saamaan nämä tiedot tarkasti.

Arvonlennusten ryhmäkohtaisessa arvioinnissa käytettävät parametrit

Arvonlennusten ryhmäkohtaisen arvioinnin tulisi perustua samankaltaisista saamisista saatuihin tappiokokemuksiin. Arvioita tulisi hioa kulloistenkin havaintotietojen pohjalta, jotta voidaan ottaa huomioon sellaiset uudet olosuhteet, jotka eivät ole vaikuttaneet pitkän aikavälin tappioprofiiliin. Vastaavasti tulisi eliminoida sellaiset aiemmat olosuhteet, jotka eivät enää vaikuta nykytilanteessa.

Vaatimusten noudattamiseksi tulisi ottaa huomioon seuraavat seikat:

- Ryhmäkohtaisten arvonalennusmallien parametrien arvioinnissa johdon harkinta tulisi minimoida ja parametriarvioiden tulisi perustua aikasarjoihin.
- Parametrien tulisi kuvastaa kunkin asianmukaisesti ositetun lainapoolin luottoominaisuuksia (etenkin jos pankki arvioi tappio-osuuden, tervehtymisasteen ja laiminlyöntien uusimisasteen).
- Talouden ja rahoitusmarkkinoiden tilannetta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon kaikki tappioiden määriin vaikuttavat tekijät, kuten makrotalouden muuttujat (esim. BKT, työttömyys, kiinteistöjen hintakehitys), lainsäädännön muutokset (esim. konkurssilainsäädäntö), institutionaaliset tekijät (esim. oikeuskäsittelyjen kesto) sekä muutokset kansainvälisessä, kansallisessa ja paikallisessa taloudellisessa ja liiketoimintaympäristössä.
- Vakuudellisten saamisten kohdalla ryhmäkohtaisen arvioinnin tulisi seurata vakuuksista takaisin saatavissa olevan määrän arviointia varten asetettuja kriteereitä (ks. luku 7, Kiinteistöomaisuuden vakuusarvon määrittäminen).
- Riskisalkussa tapahtuvien muutosten kokonaisvaikutukseen tulisi lukea muun muassa sellaisten saamisten kasvu, joista on tehty arvonalentumis- tai maksukyvyttömyyskirjaus, uudelleenjärjestelyt sekä luottokeskittymät ja niiden kasvu.
- Muutokset luototuslinjauksissa ja -menettelyissä, lainanhoitojoustotoimien jatkaminen, luottotappioiden kirjaaminen ja perintäkäytännöt voivat nekin vaikuttaa.

⁴⁵ Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpito kohtelusta, kohdat 49–51).

Pankkien tulisi pystyä esittämään selkeää näyttöä siitä, että ryhmäkohtaisesti arvioitujen omaisuuserien ryhmissä käytetyt parametrit on päivitetty tuoreimman talouden ja rahoitusmarkkinoiden kehityksen mukaisiksi.

Kun eri salkuille valitaan parametrejä, tulisi lisäksi ottaa mahdollisuuksien mukaan huomioon seuraavat tekijät:

- Tervehtymisasteiden ja tervehtyneiden lainojen laskentatapa tulisi määrittää näiden ohjeiden osan 5.3 mukaisesti.
- Tappio-osuusparametrien tulisi kuvastaa odotettavissa olevia vakuuksista takaisin saatavia määriä empiirisen aineiston mukaisesti (ks. näiden ohjeiden luku 7).
- Pankkien tulisi koota kattavat tiedot ryhmäkohtaisesti arvioitujen arvonalennusten arviointimenetelmien tärkeimpien oletusparametrien laskentaa varten.
- Arvon alentumisarvioinnissa käytettäviä menetelmiä ja oletuksia tulisi tarkistaa vuosittain, jotta voidaan kaventaa mahdollista eroa arvioitujen ja toteutuneiden tappioiden välillä. Lisäksi menetelmät ja oletukset tulisi dokumentoida asianmukaisesti, ja niille tulisi saada ylimmän hallintoelimen hyväksyntä.

IFRS 9

IFRS 9:n periaatteissa keskitytään odotettavissa olevien tappioiden varovaiseen laskentaan, sillä IFRS 9:n perustana ovat odotettavissa olevat tappiot, ja vaikka tilinpäätös- ja vakavaraisuussäätelyn mukaisen arvioinnin menetelmät poikkeavat väistämättä toisistaan joissakin kohdissa, tietyt sisäisten mallien järjestelmän keskeiset elementit tulisi sovittaa yhteen mahdollisimman hyvin:

- Molempien järjestelmien tulisi perustua yhtäältä arvioihin maksukyvyttömyystilaan joutuvien transaktioiden määristä (esim. maksukyvyttömyyden todennäköisyys) sekä toisaalta arvioihin takaisin saatavista määristä maksukyvyttömyyden toteutuessa (kun tarkastellaan perintäprosesseja ja arvioita niissä aiheutuvista tappioista).
- Myös muut järjestelmien käytännön toteutukseen liittyvät keskeiset elementit tulisi sovittaa yhteen. Tällaisia elementtejä ovat esimerkiksi homogeenisten riskiryhmien määrittely sekä käytettävät tietokannat ja varmistukset.

6.4 Muita järjestämättömien saamisten arvon alentumisen arviointiin liittyviä näkökohtia

6.4.1 Takaussopimusten ja luottositoumusten arvon alentuminen

Taseen ulkopuolisista eristä, kuten takaussopimuksista ja luottositoumuksista, voi aiheutua mahdollisia lisäluottotappioita. Takaussopimukset ja luottositoumukset voidaan IAS 39:n nojalla kirjata käypään arvoon, ja takaussopimukset voidaan kirjata myös IFRS 4:n mukaisesti.

Todennäköisesti nostettava saaminen tulisi arvioida luotettavien kassavirtaennusteiden tai arvioitujen luottovasta-arvokertoimien avulla.⁴⁶ Luotettavuus tulisi varmistaa vankalla historia-aineistolla ja toteutumatestaustenmenettelyillä, jotka osoittavat aiempien arvioiden vastaavan aiheutuneita luottotappioita. Vaihtoehtoisesti tulisi käyttää vakavaraisuusasetuksen artiklan 166 kohdassa 10 määritettyjä luottovasta-arvokertoimia ja luokiteltava sitoumukset vakavaraisuusasetuksen liitteen I mukaisiin riskiluokkiin.

IFRS 9

Arvioitaessa elinajan luottotappio-odotuksia, etenkin jos nostamattoman lainan tai annetun takaussopimuksen arvo on alentunut IFRS 9:n mukaisesti (vaihe 3) eikä takaussopimusta kirjata käypään arvoon, pankin tulisi

1. arvioida, kuinka suuri osuus lainasopimuksesta odotettavasti nostetaan
2. laskea sopimusperusteisten kassavirtojen (jos odotus toteutuu) ja yhteisön tosiasiallisesti odottamien kassavirtojen eron nykyarvo.

IFRS 9:n edellyttämät todennäköisyyksillä painotetut arviot tulisi ottaa huomioon. Takaussopimuksista aiheutuvat odotetut luottotappiot vastaavat eroa todennäköisyyksillä painotettujen odotettavissa olevien maksujen (joilla haltijalle korvataan luottotappio) ja pankin haltijalta, velalliselta tai muulta osapuolelta odotettavasti saamien määrien välillä.

6.4.2 Arvon alentumistappioiden kirjaaminen ja peruminen

Mahdolliset täydentävät arvon alentumiskirjaukset vastaavat eroa kirjanpitoarvon (nettoarvo arvon alentumisen tai luottotappion kirjaamisen jälkeen) ja arvioidun takaisin saatavissa olevan määrän välillä.

⁴⁶ Ks. arviointikäsikirjan (AQR Manual) sivu 125.

Arvon alentumisen peruminen tulisi suorittaa, jos on objektiivista näyttöä siitä, että arvonalentuminen on aiemmin saatavilla olleiden tietojen perusteella laskettua pienempi. Esimerkkejä:

- Velallinen on maksanut takaisin ennakoitua suuremman osan lainapäämasta.
- Velallinen on toimittanut edellisen arvonalentumiskirjauksen jälkeen uusia vakuuksia.
- Kassavirrat ovat kohentuneet.
- Vähintään yksi arvonalentumisesta näyttönä olleista tapahtumista on peruuntunut.
- Pankki ottaa huomioon jonkin muun tapahtuman, jonka vuoksi velalliselta takaisin saatavissa oleva määrä on kasvanut.

Ulosmitatun omaisuuden arvostusta käsitellään osassa 7.5. Myytävänä olevaksi luokitellun ulosmitatun omaisuuden arvonalentuminen perustuu omaisuuserän korjatun kirjanpitoarvon ja käyvän arvon erotukseen vähennettynä myyntikuluilla. Pankkien tulisi laatia sisäiset linjaukset, joissa määritellään selkeästi ulosmitatun omaisuuden käyvän arvon ja myyntikulujen määrittämisessä käytettävät keskeiset menetelmät ja oletukset. Menetelmissä tulisi ottaa huomioon vähintäänkin omaisuuserätyypin likvidiyteen perustuva markkina-arvon aliarvostus sekä myynnistä aiheutuvat kustannukset. Jos käypä markkinahinta perustuu valmiin rakennuksen hintaan, mutta rakentaminen on vielä kesken, aliarvostuksessa tulisi ottaa huomioon myös valmiiksi rakentamisen kustannukset. Pankkien odotetaan laativan omat oletuksena vankan empiirisen aineiston pohjalta.

6.5 Luottotappioiden kirjaaminen

Kansainvälisten asiantuntijaorganisaatioiden kuten Kansainvälisen valuuttarahaston kommentoissa on korostettu, että pankkivalvojat tarvitsevat yleiset linjaukset, joissa edellytetään perintäkeltottomien lainojen kirjaamista luottotappioksi ajoissa ja joiden avulla pankit pystyvät muotoilemaan pitävät luottotappiokriteerit.⁴⁷

Kansainvälinen valuuttarahasto on myös todennut,⁴⁸ että valvojat arvioivat luottoriskiä ja vahvistavat pankkien vakavaraisuutta muun muassa varmistamalla luottotappiovarausten riittävyyden ja ajantasaisuuden ja että luottotappion kirjaaminen perintäkeltottomista lainoista hyvissä ajoin tuo monia etuja. Lisäksi Baselin pankkivalvontakomitean vuoden 2015 ohjeissa todetaan, että maksun

⁴⁷ Ks. Baselin pankkivalvontakomitean suositus terveestä luottoriskin arvioinnista ja lainojen arvostamisesta (2006, sivu 13).

⁴⁸ Ks. "Supervisory roles in Loan Loss provisioning in Countries implementing IFRS", IMF working paper (<https://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2014/wp14170.pdf>).

saamatta jääminen on kirjattava asianmukaisen ajanjakson aikana arvonalentumisena tai luottotappiona.⁴⁹

Arvonalennusten ja luottotappioiden kirjaaminen perintäkelvottomista lainoista hyvissä ajoin on tärkeä valvontateema, sillä se vahvistaa pankkien taseita ja sallii niiden keskittyä (jälleen) ydinliiketoimintaansa eli ennen kaikkea luotonantoon taloudelle. Kun laina katsotaan perintäkelvottomaksi, se tulisi kirjata luottotappioksi ajoissa.

IFRS 7:ssä edellytetään luottotappiokriteerien ilmoittamista, mikä kertoo luottotappioiden merkityksestä. IFRS 9:ssä esitetään yleisluontoinen lopullisen luottotappion kirjaamisen määritelmä.

IFRS 9:n nojalla rahoitusvaroihin kuuluvan erän bruttomääräistä kirjanpitoarvoa pienennetään, kun sitä ei voi kohtuudella odottaa saatavan perityksi. Lopullisen luottotappion kirjaaminen on taseesta pois kirjaamiseen johtava tapahtuma. Se voi koskea rahoitusvaroihin kuuluvaa erää joko kokonaan tai osaksi.

Bruttomääräistä kirjanpitoarvoa pienennetään siis kirjatulla luottotappiolla.

Yhteisön vaaditaan ilmoittavan sellaiset sopimusperusteiset rahoitusvarat, jotka kirjataan pois lopullisena luottotappiona mutta joihin edelleen kohdistetaan perintätoimenpiteitä (enforcement activity).

Yhteisön tulisi kirjata rahoitusvarat tai niiden osa luottotappioksi samana ajanjaksona, jona todetaan, että lainaa tai sen osaa ei voida saada takaisin.

Luottotappioksi kirjaamisessa ei tarvitse odottaa, että oikeustoimet lainanottajaa vastaan velan saamiseksi takaisin olisi saatettu lopullisesti päätökseen. Luottotappiokirjaus ei myöskään tarkoita, että pankki luopuisi lain edessä oikeudestaan velanperintään. Juridista luopumista lainan takaisinsaannista nimitetään anteeksiannoksi.

Kun saaminen on kirjattu pois taseesta, sitä ei voi palauttaa taseeseen, kun taas arvonalennuksia voi palauttaa tuloslaskelmassa arvioiden muuttuessa. Luottotappiokirjauksia ei tulisi purkaa, vaan mahdollisesti perinnässä saatavat varat kirjataan tuloslaskelmaan tuotoksi.

6.6 Arvonalennusten ja luottotappiokirjausten ajoitus

Arvonalennusten ja luottotappioiden kirjaaminen perintäkelvottomista lainoista hyvissä ajoin on tärkeä valvontateema, sillä se vahvistaa pankkien taseita ja sallii niiden keskittyä (jälleen) ydinliiketoimintaansa eli ennen kaikkea luotonantoon taloudelle.

⁴⁹ Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitoahtelusta, (2015, s. 21).

Kaikilla pankeilla tulisi olla sisäisissä linjauksissaan selkeää ohjeistusta arvonalennusten ja luottotappioiden kirjaamisesta hyvissä ajoin. Pankkien 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 määrittäminen vakuudellisille saamisten osille vakuustyyppikohtaisesti on katsottu valvonnan kannalta parhaaksi käytännöksi. Arvonalennusten ja luottotappioiden kirjausajankohdan kalibroinnissa tulisi nojautua kokemusperäiseen näyttöön ja varovaisuusperiaatteeseen. Kun pankit 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 perintäkeltvottomuutta, joskin arviointi on aina tehtävä tapauskohtaisesti.

- Pitkään laiminlyödyt saamiset: Eri salkuille saatetaan tarvita erilaiset kynnyksarvot. Pankkien tulisi arvioida pitkäaikaisten laiminlyöntien vuoksi järjestämättömiksi luokiteltujen saamisten perintäkelpoisuus. Jos arvioinnin jälkeen jokin saaminen tai saamisen osa katsotaan perintäkeltvottomaksi, se tulisi kirjata luottotappioksi viipymättä.
- 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.
- Osittainen luottotappiokirjaus voi olla perusteltu, jos luottoasiakastiedoissa on kohtuullista taloudellista näyttöä lainanottajan kyvyttömyydestä maksaa takaisin koko velkasummaa eli merkittävästä jäljelle jäävästä velkataakasta, jota ei voida kohtuullisesti osoittaa perintäkeltvottomaksi lainanhoitajoustopon ja/tai vakuuksien realisoinnin jälkeenkään.

6.7 Arvonalennus- ja luottotappiomenettelyt

6.7.1 Linjaukset

Arvonalennukset

Baselin pankkivalvontakomitean antaman luottoriskiä koskevan ohjeistuksen mukaan pankin ylimmän hallintoelimen vastuulla tulisi olla varmistaa, että pankilla on asianmukaiset luottoriskikäytännöt, mukaan lukien tehokas sisäisen valvonnan

järjestelmä, jolla pystytään määrittämään johdonmukaisesti sopivat arvonalehdukset.⁵⁰

Lisäksi yhteisöjen tulisi omaksua, dokumentoida ja noudattaa luotettavia menetelmiä, joita voidaan hyödyntää järjestämättömistä saamisista kirjattavien arvonalehdusten arvioinnissa ja mittaamisessa käytettävien linjausten, menettelyjen ja valvonnan tukena.⁵¹

- Näitä menetelmiä tulisi tarkistaa säännöllisesti.
- Menetelmissä tulisi dokumentoida selkeästi järjestämättömistä saamisista kirjattavien arvonalehdusten arviointiin ja mittaamiseen liittyvä keskeinen käsitteistö, harkinta, oletukset ja arviot (esim. siirtymät, tappiot, vakuuksien taseeseen ottamisesta aiheutuvat kustannukset).⁵² Pohjana tulisi olla vankka analyysi ja tukena objektiivista näyttöä.
- Arvonalehdusten ajoituksesta tulisi antaa selkeät ohjeet saamistyypeittäin (ks. myös osa 6.6).
- Pankkien tulisi omaksua ja noudattaa kirjallisia linjauksia ja menettelyjä, joissa kuvataan luottoriskijärjestelmä ja luottoriskimenetelmissä käytetyt kontrollit yksityiskohtaisesti.⁵³
- Johdon harkinnasta, arvioista, huomioon otetuista oletuksista ja niihin liittyvistä herkkyyksianalyyseista tulisi antaa tietoa asianmukaisesti.

Pankkien tulisi hyvän käytännön mukaisesti tehdä säännöllisesti toteutumatestauksia, joissa arvonalentumisarvioita verrataan toteutuneisiin tappioihin. Valvojien odotuksena on, että toteutumatestauksia tehdään vähintään puolivuositain.

Harkitessaan olemassa olevien arvonalehdusten palauttamista/pienentämistä pankkien tulisi varmistaa, että uudet arviot ja oletukset ovat vallitsevan taloudellisen tilanteen ja tuoreimpien talousnäkyä koskevien odotusten mukaiset.

Pankkien tulisi ottaa huomioon myös odotettuihin kassavirtoihin liittyvät sopimusperusteiset velvoitteet ennen kassavirtojen mahdollista diskonttausta.

⁵⁰ Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitoahtelusta, periaate 1.

⁵¹ Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitoahtelusta, periaate 2.

⁵² Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitoahtelusta, kohta 29).

⁵³ Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitoahtelusta, kohta 31).

IFRS 9

Sekä yksittäin että ryhmäkohtaisesti arvioituihin arvonalennuksiin vaikuttaa oletus tulevasta kehityksestä ja makrotaloudellisista tekijöistä, kuten BKT-arvioista, työttömyysasteesta ja vakuuksien arvosta. Arvioissa tulisi ottaa huomioon kaikki asianmukaiset perustellut tiedot, mukaan lukien tulevaisuuteen suuntautuvat tiedot. Yhteisöjen tulisi dokumentoida kaikki keskeiset oletukset sekä selvitykset niiden asianmukaisuudesta.

Luottotappioiden kirjaaminen

Yhteisöjen vastuulla on määrittää järjestämättömistä saamisista tehtäviä luottotappiokirjauksia koskevat linjauksensa sisäisten ja ulkoisten tekijöiden pohjalta. Valvojien odotuksena on, että kukin pankki ottaa huomioon suhteellisuusperiaatteen ja omaksuu järjestämättömille saamisille selkeät ylimmän hallintoelimen hyväksymät luottotappiokirjauksia koskevat linjaukset. Nämä linjaukset tulisi antaa valvojien käyttöön tarvittaessa.

Pankkien tulisi varmistaa, että sisäisillä toimilla ehkäistään järjestämättömistä saamisista tehtäviin luottotappiokirjauksiin liittyvä harkinnanvaraisuus arvonalennusten kattavuuslaskelmissa. Luottotappiokirjauksia tulisi tehdä erityisesti silloin, kun saaminen on perintäkelvoton sisäisten luottotappiokirjauslinjausten mukaan, eikä tietyn järjestämättömien saamisten bruttotason saavuttamiseksi tai tietyn katesuhteen ylläpitämiseksi.

6.7.2 Sisäinen dokumentointi

Arvonalennukset

Pankkien tulisi ylläpitää sisäistä tausta-aineistoa, joka voidaan pyynnöstä antaa valvontaviranomaisen tarkasteltavaksi. Aineiston tulisi sisältää

- kriteerit, joiden perusteella tunnistetaan yksittäin arvioitavat lainat
- säännöt, joita noudatetaan luottoriskiominaisuuksiltaan samankaltaisten saamisten ryhmittelyssä (riippumatta siitä, ovatko saamiset merkittäviä vai eivät), sekä tausta-aineistoa, joka osoittaa saamisten samankaltaisuuden

- yksityiskohtaista tietoa syötteistä, laskelmista ja tuloksista, jotka tukevat kutakin lainaryhmää koskevia oletuksia eri kategorioissa
- perustelut, joiden nojalla arvonalentumislaskelmien varovaiset oletukset on määritetty
- tulokset tappio-oletusten toteutumatestauksesta
- linjaukset ja menettelyt, joiden pohjalta pankissa asetetaan, seurataan ja arvioidaan varovaisia oletuksia
- havainnot ja toteutumat ryhmäkohtaisten arvonalennusten kohdalla
- tausta-aineistoa muille mahdollisille tekijöille, joiden voidaan katsoa vaikuttaneen aiempia ajanjaksoja koskeviin tappiotietoihin
- yksityiskohtaiset tiedot kokemusperäisistä arvioista, joiden pohjalta rahoitusvarojen ryhmää koskevia havaintotietoja on muutettu vallitsevan tilanteen mukaiseksi.⁵⁴

Luottotappioiden kirjaaminen

Pankkien tulisi dokumentoida sisäisesti sekä antaa tiedoksi luottotappioiden kirjaamisessa huomioitavat periaatteensa, mukaan lukien perintäodotuksia koskevien odotusten arvioinnissa käytettävät indikaattorit. Lisäksi tulisi antaa yksityiskohtaiset tiedot rahoitusvaroista, jotka kirjataan pois lopullisena luottotappiona mutta joihin edelleen kohdistetaan perintätoimenpiteitä.

Avoimuuden nimissä pankkien tulisi pitää kirjaa kaikista järjestämättömien saamisten luottotappiokirjauksista salkkukohtaisesti, ja yksityiskohtaisten tietojen tulisi olla pyynnöstä valvojien käytettävissä.

Tietokannat

Pankkien tietokantojen tulisi täyttää seuraavat vaatimukset:

- Syvyys ja laajuus: kaikkien merkittävien riskitekijöiden tulisi olla mukana. Näin voidaan muun muassa ryhmitellä saamia yhteisten tekijöiden, kuten lainanottajan institutionaalisen sektorin, transaktion tarkoituksen tai lainanottajan maantieteellisen sijainnin perusteella, mikä mahdollistaa kokonaisanalyysin yhteisön altistumisesta erilaisille merkittävälle riskitekijöille.
- Tietojen tarkkuus, eheys, luotettavuus ja ajantasaisuus
- Johdonmukaisuus: Tietojen taustalla tulisi olla samat tietolähteet ja yhteiset luottoriskinhallinnassa käytettävien käsitteiden määritelmät.

⁵⁴ Ks. IAS 39:n kappale 62.

- Jäljitettävyys, eli tietolähteen tulisi olla selvillä.

Yhteisön sisäisen valvontatoimen (esim. sisäisen tarkastuksen tai riskienhallintaosaston) tulisi todentaa, että tietokannat ovat jatkuvasti sisäisten linjausten ja etenkin edellä esitettyjen vaatimusten mukaisia.

Pankeilla tulisi olla menettelyt sen varmistamiseksi, että tietokantoihin kerätty tieto on johdon käytettävissä ja johdon eri tasojen (ylintä hallintoelintä myöten) päätöksenteossa tarvittavat raportit ja muut säännöllisesti tai tilannekohtaisesti laadittavat asiakirjat perustuvat ajantasaiseen, kattavaan ja johdonmukaiseen tietoon.

Pankkien tulisi vakiinnuttaa ja dokumentoida ajoittain toteutettavat menettelyt, joilla vertaillaan tietokannan transaktioluokitusten luotettavuutta ja johdonmukaisuutta ja arvioitujen arvonalennusten tuloksia luottoriskin valvontasyklin eri vaiheissa. Arvonalennusarvioita tulisi ajoittain vertailla toteutumatestauksen avulla, eli niiden tarkkuus tulisi arvioida vertaamalla niitä jälkikäteen transaktioista koituneisiin toteutuneisiin tappioihin.

Arvonalentumisarvioinnissa käytettäviä menetelmiä ja oletuksia tulisi tarkistaa säännöllisesti, jotta voidaan vähentää eroa arvioitujen ja toteutuneiden tappioiden välillä. Yhteisön ylimmän hallintoelimen vastuulla tulisi olla päätös siitä, tarvitaanko arvonalennusten arviointimenetelmiin merkittäviä muutoksia.

Näiden toimien tueksi yhteisön tulisi myös ajoittain

- analysoida, miten muutokset menetelmissä, oletuksissa, tekijöissä ja parametreissa vaikuttavat arvonalennusten arviointiin
- tehdä vertailevia tutkimuksia, joissa käytetään kaikkia niin yhteisön sisä- kuin ulkopuoleltakin saatavilla olevia merkityksellisiä tietoja.

6.8 Valvontatietojen raportointi ja julkistettavat tiedot

Valvontatietojen raportointi

Pankkien tulisi kyetä toimittamaan valvojille pyynnöstä vähintäänkin tiedot järjestämättömien lainojen ryhmäkohtaisten arvonalentumisten laskennassa käytetyistä malleista liitteen 7 taulukon 7 mukaisesti.

Julkinen tiedottaminen

Pankkien odotetaan julkistavan liitteessä 7 mainitut yksityiskohtaiset tiedot, jotta tilinpäätöksen lukijoilla olisi parempi käsitys lainasalkkujen laadusta ja luottoriskinhallintakäytännöistä.

7 Kiinteistöomaisuuden vakuusarvon määrittäminen

7.1 Yleistä

Valvontatoimissa kuten kattavassa arvioinnissa / saamisten laadun arvioinnissa ja muissa tarkastuksissa on havaittu puutteita kiinteistöomaisuuden arvostuksen kattavuudessa ja tarkkuudessa eri pankeissa.

Useasti pankit eivät ole saaneet lainanottajilta jaksottaisia tietoja tai hankkineet päivitettyjä kiinteistöjen arvostustietoja, joiden avulla ne voisivat arvioida taseessaan olevien lainojen laatuja ja vakuuksien riittävyyttä. Tästä syystä näissä pankeissa ei havaittu ajoissa ennakkovaroitusmerkkejä saamisten laadun heikkenemisestä, minkä vuoksi arvonalennukset taseessa jäivät riittämättömiksi.

Luvun sisältö

Tässä luvussa esitetään valvojien odotuksia ja parhaita käytäntöjä, jotka liittyvät siihen, millaisia linjauksia, menettelyjä ja ilmoituskäytäntöjä pankeilla tulisi olla järjestämättömien saamisten vakuutena olevan kiinteistöomaisuuden vakuusarvon määrittämistä varten.

Yhteisessä valvontamekanismissa pankkien odotetaan noudattavan tässä luvussa esitettäviä periaatteita ja sisällyttävän ne linjauksiinsa, menettelyihinsä ja kontrolleihinsa.

Tässä luvussa kiinteistöomaisuus on katsottu vakuuskelpoiseksi vakavaraisuusasetuksen vaatimuksista riippumatta.

Asetuksen (EU) N:o 575/2013 artikloita 208 ja 229 sovelletaan.⁵⁵

Luvun alussa käydään läpi yleisiä odotuksia, jotka koskevat hallintoa (osa 7.2) eli linjauksia, menettelyjä, seurantaa ja kontrolleja, sekä tiettyjä arvioijiin kohdistuvia odotuksia. Seuraavaksi annetaan ohjeita arvostustiheydestä (osa 7.3) ja arvostusmenetelmästä (osa 7.4). Lopuksi sivutaan ulosmitattujen saamisten arvostusta (osa 7.5).

⁵⁵ Ks. etenkin artiklan 208 kohta 3: ”Seuraavien kiinteistön arvon seurantaa ja arvioimista koskevien vaatimusten on täyttyttävä: a) laitosten on seurattava kiinteistön arvon kehitystä säännöllisesti ja vähintään kerran vuodessa liikekiinteistöjen osalta ja kerran kolmessa vuodessa asuinkiinteistöjen osalta. Laitosten on harjoitettava seurantaa useammin, jos markkinaolosuhteet muuttuvat merkittävästi; b) kiinteistön arvo on arvioitava uudelleen, jos laitosten käytettävissä olevista tiedoista ilmenee, että kiinteistön arvo on saattanut alentua olennaisesti suhteessa yleisiin markkinahintoihin; uudelleenarvioinnin on tapahduttava sellaisen arvioijan toimesta, jolla on arvon arvioimisen edellyttämä ammattitaito ja kokemus ja joka on riippumaton suhteessa luottopäätösprosessiin. Niiden lainojen tapauksessa, jotka ylittävät kolme miljoonaa euroa tai viisi prosenttia laitoksen omista varoista, arvioijan on arvioitava uudelleen kiinteistön arvo vähintään joka kolmas vuosi.”

7.2 Hallinnointi, menettelyt ja valvonta

7.2.1 Yleiset linjaukset ja menettelyt

Pankilla tulisi olla tässä esitettyjen kriteerien mukaiset ja ylimmän hallintoelimen hyväksymät kirjalliset linjaukset ja menettelyt, joiden mukaisesti kiinteistöomaisuuden vakuusarvo määritetään.

Linjaus- ja menettelyasiakirjojen tarkistamisesta vastaavien henkilöiden tulisi varmistaa, että olennaiset muutokset hyväksytetään ylimmällä johdolla.

Pankkien kirjalliset vakuusarvon määrittämislinjaukset ja -menettelyt tulisi tarkistaa vähintään vuosittain. Pankkien tulisi varmistaa, että aukot tiedoissa havaitaan tarkistusprosessin aikana ja paikataan nopeasti.

Linjausten ja menettelyjen tulisi olla täysin linjassa pankin ilmoittaman riskinottohalun kanssa.

7.2.2 Seuranta ja kontrollit

Pankkien odotetaan seuraavan ja tarkistavan arvioijien suorittamia vakuusarvon määrityksiä säännöllisesti tämän luvun mukaisesti.

Pankkien tulisi kehittää ja ottaa käyttöön vankat sisäiset laadunvarmistuslinjaukset ja -menettelyt, joiden avulla pankin sisällä ja sen ulkopuolella tehtyjä vakuusarvon määrityksiä voidaan kyseenalaistaa. Prosesseissa voi olla eroja pankin koosta ja liiketoimintamallista riippuen, mutta peruseriaatteet ovat samat.

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

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

Pankkien tulisi varmistaa arvostustehtävien sopiva hajauttaminen eri arvioijien kesken. Kun arvioija on tehnyt kaksi perättäistä saman kiinteistöomaisuuden päivitettyä yksittäisarvostusta (ks. seuraava osa), arvioijaa tulisi vaihtaa (uusi sisäinen tai ulkopuolinen arvioija).

Vaikka osissa 7.2.1 ja 7.2.2 puhutaan järjestämättömien saamisten vakuutena olevista omaisuuseristä, nämä osat edustavat parhaita valvontakäytäntöjä myös terveiden saamisten hallinnoinnissa, seurannassa ja kontrolloinnissa.

7.2.3 Yksittäiset ja indeksiin perustuvat arvostukset

Yksittäiset arvostukset

Näitä ohjeita noudattaakseen pankkien tulisi omaksua ainakin seuraavat kiinteistöomaisuuden arvon päivittämismenettelyt:

- Pankkien tulisi seurata kiinteistöomaisuuden arvon kehitystä tiheästi ja vähintään vakavaraisuusasetuksen artiklan 208 kohdassa 3 esitetyn väliajoin.
- Yksittäisellä (päivitetyllä) kiinteistöarvostuksella tarkoitetaan kiinteistökohtaista arviota, jossa arvioija tekee arvion tietystä kiinteistöstä eli arvostus ei perustu indeksiin tai muuhun automaattiseen prosessiin. Yksittäiset kiinteistöarvostukset tulisi suorittaa tässä luvussa esitettyjen odotusten mukaisesti.

Indeksiarvostukset

Indeksiin tai muuhun automaattiseen prosessiin perustuvat arvostukset eivät indeksi-arvostuksina vastaa uudelleenarvostusta tai yksittäistä kiinteistöarvostusta. Niihin voidaan kuitenkin turvautua bruttoarvoltaan alle 300 000 euron järjestämättömien saamisten tapauksessa, jos saamisen vakuutena oleva kiinteistöomaisuus soveltuu arvioitavaksi tällaisella menetelmällä.

Vakavaraisuusasetuksen artiklan 208 kohdan 3 vähimmäisvaatimukset pätevät edellä mainitusta kynnsarvosta riippumatta.

Indeksoinnille asetettu kynnsarvo ei korvaa kansallisia oikeudellisia velvoitteita, jos niissä asetetaan varovaisempi kynnsarvo yksittäisille arvostuksille.

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

- Indeksiä tarkistetaan säännöllisesti, ja dokumentoidut tarkistustulokset ovat aina käytettävissä. Indeksien tarkistusaikataulua ja hallinnointia koskevat vaatimukset tulisi määritellä selkeästi ylimmän hallintoelimen hyväksymissä linjauksissa.

- Indeksini tulisi olla riittävän eritelty, ja käytetyn menetelmän tulisi olla kelvollinen ja omaisuuseräluokan mukainen.
- Indeksini tulisi perustua riittävään empiriseen aikasarjaan (toteutuneisiin kiinteistökauppoihin).

7.2.4 Arvioijat

Kuten vakavaraisuusasetuksen artiklan 208 kohdan 3 alakohdassa b edellytetään, arvioinnin on aina tapahduttava sellaisen (sisäisen tai ulkopuolisen) arvioijan toimesta, jolla on arvon arvioimisen edellyttämä ammattitaito ja kokemus ja joka on riippumaton suhteessa luottopäätösprosessiin. Tämä koskee myös päivitettyjä arviointeja.

Pankeilla tulisi olla käytettävissään riittävästi riippumattomia ja päteviä sisäisiä tai ulkopuolisia arvioijia, jotka täyttävät alla esitettävät kriteerit. Pankkien tulisi päättää jatkuvan arvioinnin perusteella, käyttääkö se jatkossakin samoja arvioijia.

Pankkien tulisi varmistaa, että ulkopuolisilla arvioijilla on riittävä ammatillinen vastuuvakuutus, ja vakuutuksen asianmukaisuus ja voimassaolo tulisi tarkastaa vuosittain.

Pankkien tulisi varmistaa, että sekä sisäiset että ulkopuoliset arvioijat (ja soveltuvin osin arvioijien ensimmäisen asteen sukulaiset) täyttävät seuraavat riippumattomuuskriteerit:

- Arvioija ei osallistu lainan käsittelyyn, lainapäätökseen tai luotonmyöntämisprosessiin.
- Velallisen luottokelpoisuus ei ohjaa arvioijaa tai vaikuta arvioijaan.
- Arviointitulokseen ei liity todellista tai mahdollista arvioijaan vaikuttavaa eturistiriitaa.
- Arvioijalla ei ole kiinteistöön liittyviä intressejä.
- Arvioijalla ei ole sidoksia ostajaan tai myyjään.
- Arvioijan arvostusraportit ovat puolueettomia, selkeitä ja objektiivisia, ja niissä annetaan kaikki tarvittavat tiedot.
- Arvioijalle ei makseta palkkiota arvostustuloksen mukaan.

Pätevän arvioijan tulisi täyttää lisäksi seuraavat kriteerit:

- ammatillinen pätevyys ja vähintään vastaavien arviointien tekijöille asetettujen kansallisten vaatimusten mukainen koulutustaso
- asianmukainen tehtävän suorittamisessa edellytettävä tekninen osaaminen ja kokemus

- arvioijaan ja tehtävään sovellettavien lakien, asetusten ja kiinteistöarvointistandardien tuntemus ja osoitettavissa oleva kyky noudattaa niitä
- tarvittavat tiedot arvointikohteesta, kiinteistömarkkinoista, joilla kauppaa käytäisiin, sekä arvostuksen tarkoituksesta.

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

7.3 Arvointitiheys

Näitä ohjeita noudattaakseen pankkien tulisi omaksua ainakin seuraavat kiinteistöomaisuuden arvon seuranta- ja tarkistusmenettelyt:

Osan 7.2 vaatimuksista riippumatta pankkien tulisi päivittää useasti kaikki saamisten vakuutena olevien erien yksittäiset arvostukset. Liikekiinteistöjen kohdalla vakuusarvo tulisi määrittää uudestaan vähintään kerran vuodessa ja asuinkiinteistöjen kohdalla vähintään kerran kolmessa vuodessa.

Kiinteistövakuuksien arvo tulisi päivittää yksittäisenä arviona, jos laina luokitellaan järjestämättömäksi saamiseksi, ja luokituksen pysyessä järjestämättömänä arvio tulisi päivittää vuosittain. Tämä koskee kaikkia näiden ohjeiden luvun 5 mukaisesti järjestämättömiksi luokiteltuja lainoja. Ainoana poikkeuksena yksittäisen päivitetyn arvion vaatimuksesta ovat saamiset, jotka alittavat alla luetellut kynnsarvot (ks. osa 7.2.3). Niiden kohdalla päivitetty yksittäinen arvostus voidaan korvata indeksoinnilla, jos arvostettavat vakuudet soveltuvat arvioitaviksi tällaisella menetelmällä.

Jos kiinteistölle on tehty päivitetty yksittäinen arvostus 12 kuukauden sisällä (tässä kappaleessa esitettyjen sovellettavien periaatteiden ja vaatimusten mukaisesti), kiinteistön arvo voidaan indeksoida arvonalentumisten arvointijaksoon saakka.

Jos markkinoilla tapahtuu merkittäviä kielteisiä muutoksia tai havaitaan merkkejä yksittäisen vakuuden arvon merkittävästä laskusta, pankin tulisi arvioida vakuusarvoa useammin.

Pankkien tulisikin asettaa vakuusarvon määrittämislinjauksissaan ja -menettelyissään kriteerit, joiden perusteella vakuusarvon merkittävä lasku todetaan. Kriteerejä ovat esimerkiksi empiirisiin havaintoihin ja pankin laadullisiin kokemuksiin perustuvat kynnsarvot eri tyyppisille vakuuksille sekä tilanteeseen vaikuttavat markkinahintojen kehitystrendit tai riippumattomien arvioijien näkemykset.

Pankeilla tulisi olla asianmukaiset tietojärjestelmät ja prosessit, jotka varoittavat arvostusten vanhentumisesta ja käynnistävät arvostusraporttiprosessin.

7.4 Arvostusmenetelmä

7.4.1 Yleistä

Pankeissa tulisi olla selvät säännöt siitä, miten eri vakuustuotteiden arvo määritetään. Arvostusmenetelmän tulisi olla kyseiselle omaisuuseräluokalle soveltuva ja tarkoituksenmukainen.

Kaikkien kiinteistövakuuksien arvostusten tulisi perustua markkina-arvoon tai kiinnitysluottoarvoon vakavaraisuusasetuksen artiklan 229 mukaisesti. Markkina-arvolla tarkoitetaan rahamäärää, jolla saaminen tai velka arvointipäivänä vaihtaisi omistajaa liiketoimeen halukkaiden ja toisistaan riippumattomien myyjän ja ostajan välillä asianmukaisen markkinoinnin jälkeen, kun osapuolet toimivat asiantuntevasti, huolellisesti ja omasta tahdostaan.

Yleisesti ottaen ei tulisi käyttää pelkkään diskontattuun jälleenhankinta-arvoon perustuvia arvostuksia.

Tuloja synnyttävien kiinteistöjen kohdalla voidaan käyttää vertailevaa markkina-analyysejä tai diskontattujen kassavirtojen menetelmää.

Kiinteistöjen vakuusarvon määrittämisessä tulisi noudattaa eurooppalaisia ja kansainvälisiä standardeja.⁵⁶ Myös vastaavia periaatteita seuraavat kansalliset standardit voidaan hyväksyä.

7.4.2 Odotettavissa olevat kassavirrat

Luvun 6 järjestämättömien saamisten mittausperiaatteita seuraten on kaksi tapaa arvioida yksittäistä arvonalentumista diskonttaamalla tulevat kassavirrat:

- "Going concern" -skenaariossa velallisen liiketoiminnan kassavirta on jatkuvaa ja sitä voidaan käyttää rahoitusvelkojen maksamiseen. Vakuuksia voidaan realisoida, jos liiketoiminnan kassavirta ei häiriinny siitä.
- "Gone concern" -skenaariossa vakuudet realisoidaan ja velallisen kassavirrat tyrehtyvät.

Koska arvonalentumisen arviointi perustuu going concern -skenaariossa oletukseen, että osa velallisen liiketoiminnan kassavirrasta syntyy vakuuksista, se edellyttää päivitettyjä ja luotettavia tietoja kassavirroista. Going concern -skenaariota on käsitelty myös luvussa 6.

⁵⁶ Esim. TEGoVA-järjestön EVS-standardi (European Valuation Standards / Blue Book) tai Royal Institute of Chartered Surveyorsin (RICS) standardit.

7.4.3 Gone concern -toimintamalli

Gone concern -skenaariossa vakuuksien myynnistä saatavien tuottojen arvioinnissa tulisi ottaa huomioon asianmukaiset realisointikustannukset ja diskonttauksessa tulisi käyttää käypää markkinahintaa (open market value, OMV).

Realisointi-/myyntikustannukset

Realisointikustannuksiin luetaan vakuuksien rahaksi muuttamisen yhteydessä aiheutuvat menot, kuten

- kaikki oikeuskulut
- myyntikulut, verot ja muut menot
- pankin ylläpitokustannukset, jotka liittyvät vakuuksien haltuunottoon ja myyntiin
- rahaksi muuttamiseen saakka saatavilla olevat kassavirrat.

Kuten edellä todettiin, realisointikustannusten huomioon ottamisen lisäksi päivitettyä arvostusta tehtäessä tulisi diskonttauksessa käyttää markkinahintaa.

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

Tilanteen mukaan voi olla tarpeen ottaa huomioon kiinnitetyn omaisuuden luovuttamista koskevaan kansalliseen lainsäädäntöön perustuva realisointiviive, etenkin jos oikeudelliset menettelyt kestävät kauan.

Vakuuksien realisoinnissa voidaan käyttää sekä yhdessä sovittuja strategioita että pakkotoimia.

Edellä esitetyt realisointikustannukset riippuvat pitkälti siitä, tarvitaanko pakkotoimia.

Markkinahinnan alennus

Kiinteistön hintaan (käypä hinta realisointihetkellä) tai mallinnettuun käypään hintaan sovellettava markkinahinnan alennus on tärkeää taloudellisista syistä. Sekä empiirinen että käytännön kokemus osoittaa, että toistuvat maksukyvyttömyystapaukset heikentävät vakuusarvoa. Markkinoiden likvidiys myös kärsii, jos pankit päättävät realisoida vakuuksia useaan otteeseen, ja maksukyvyttömyystapausten ollessa yleisiä pankeilla on usein pääomituspainetta, joiden vuoksi niiden on nopeutettava vakuuksien muuttamista rahaksi, vaikka vakuudet jouduttaisiin myymään huomattavasti alhaisempaan hintaan. Alennuksen käyttäminen ei kerro liiallisesta sattumanvaraisesta varovaisuudesta, vaan sen taustalla ovat kassavirtaennusteiden taloudelliset realiteetit. Markkinahinnan alennuksen tulisi kuvastaa markkinoiden likvidiyyttä ja realisointistrategiaa. Pakkomyyntitilannetta ei tarvitse ennakoita, ellei kaavailtuun realisointistrategiaan jo kuulu pakkomyynntejä.

Valvojat odottavat, että pankit käyttävät asianmukaista markkinahinnan alennusta, sillä se on tärkeää IAS 39:n ja IFRS 9:n kannalta, pääoman laskennassa ja riskienhallinnassa. Markkinahinnan alennus voi olla lähes nolla, jos vakuudet ovat helposti rahaksi muutettavia, häiriöttömiä ja ilman merkittäviä korrelaatoriskejä. Jos vakuus huutokaupataan, alennuksen tulisi olla vähintään 10 %.

Kaikkien pankkien 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 likvidiyteen, 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.

Esimerkki odotettavissa olevien kassavirtojen laskennasta

Oheisessa esimerkissä kuvataan, miten realisointikustannukset ja markkinahinnan alennus voidaan ottaa huomioon. Esimerkistä käy myös ilmi, että muillakin tekijöillä, kuten ylläpitokustannuksilla ja diskonttauksella (erityisesti, jos myyntihetki on kaukana tulevaisuudessa), voi olla merkittävä vaikutus vakuuksien nettonykyarvoon.

Esimerkki

Markkinahinnan alennus: 10 %
 Realisointiviive: 5 vuotta
 Myyntikulut (ml. verot ja muut menot): 10 %
 Ylläpitokustannukset: 5 %
 Efektiviinen korko: 5 %

	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5
Lainan bruttoarvo	300 €					
Vakuuden käypä markkinahinta						200 €
Markkinahinnan alennus						-20 €
Myyntikulut						-18 €
Ylläpitokustannukset		-10 €	-10 €	-10 €	-10 €	-10 €
Odotettavissa olevat kassavirrat		-10 €	-10 €	-10 €	-10 €	152 €
Vakuuden nykyarvo	84 €					
Arvon alentuminen	216 €					

Kiinteistövakuuksien rahaksi muuttamisesta syntyvien kassavirtojen arviointi

Pankkien 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 arvostusvaatimuksiin ja täyttää ennen kaikkea seuraavat vaatimukset:

- määrittää oletettu realisointiviive ottaen huomioon vallitsevat ja odotetut markkinaolosuhteet sekä kiinnitetyn omaisuuden luovuttamista koskeva kansallinen lainsäädäntö
- varmistaa, että kiinteistövakuuksien realisointihetken arvioidun markkinahinnan määrittämisessä käytetty kiinteistön hinta ei ole optimistisempi kuin kansainvälisten organisaatioiden tuottamat arviot eikä siis edellytä markkinaolosuhteiden parantumista
- varmistaa, että kiinteistövakuuksista saatavan tulon ei oleteta kasvavan senhetkisestä, ellei kasvu perustu olemassa olevaan sopimusveloitteeseen. Kiinteistöstä saatava tulo tulisi myös korjata kassavirtaa laskettaessa, jotta se vastaisi odotettuja taloudellisia olosuhteita. Ei esimerkiksi ole välttämättä asianmukaista arvioida, että vuokratuotot pysyvät ennallaan, jos ollaan taantumassa ja tyhjillään olevien asuntojen määrä kasvaa, mikä aiheuttaa vuokrien laskupaineita.
- olla hyväksymättä strategiaa, jossa kiinteistöomaisuus arvostettaisiin markkinahintaa arvokkaammaksi ja pidettäisiin hallussa sillä oletuksella, että kiinteistö myydään markkinatilanteen parannuttua.

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

- miten arvo on määritetty, ml. arvioinnit, arvostuksessa käytetyt oletukset ja laskelmat
- arvioijan esittämään arvoon mahdollisesti tehtyjen muutosten perustelut
- mahdollisten myyntikustannusten määrittäminen
- arvioijan kokemus ja riippumattomuus
- oletettu takaisinsaantiaikataulu.

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

Pankin tulisi pystyä tarvittaessa esittämään toimivaltaiselle viranomaiselle käytettyjen oletusten tueksi yksityiskohtaiset tiedot kiinteistön markkina-arvosta, markkinahinnan alennuksesta, käytetyistä oikeus- ja myyntikuluista sekä realisointiviiveestä.

Pankkien tulisi pystyä perustelemaan aukottomasti oletuksensa niin määrällisesti kuin laadullisestikin sekä selittämään odotustensa taustatekijöitä ottaen huomioon niin aiemman kuin tuoreenkin kokemuksen.

Toteutumatestaus

Pankkien tulisi osoittaa luotettavalla toteutumatestauksella, että käytetyt oletukset ovat perusteltuja ja pohjautuvat empiiriseen kokemukseen. Pankkien tulisi suorittaa säännöllisiä toteutumatestauksia, joissa tarkastellaan aiempia arvostuksia (tuorein

arvostus ennen luokittelua järjestämättömäksi) tai myyntihistoriaa (vakuuden nettomyyntihinta). Pankin koosta ja liiketoimintamallista riippuen sen toteutumatestauksessa tulisi tarkastella erikseen eri tyyppisiä kiinteistöjä (esim. omakotitalo, asunto, varastorakennus), arvostusmalleja ja -menetelmiä, eri tyyppisiä myyntejä (pakkomyynti vai ei) sekä alueita. Toteutumatestauksen tuloksia tulisi käyttää määrittäessä taseessa olevien saamisten vakuutena olevien erien arvostuksessa käytettävää alennusta. Pankit, joilla on käytössä kehittynyt IRB-menetelmä (A-IRB), voivat vaihtoehtoisesti käyttää varmoja tappio-osuuksia alennuksen määrittämisessä.

Tietokantavaatimukset vakuuksien kohdalla

Pankeilla tulisi olla tietokannat kaikista transaktioista, jotta luottoriskiä pystytään arvioimaan, seuraamaan ja kontrolloimaan hyvin ja että raportit ja muu kattava dokumentaatio pystytään tuottamaan ajoissa niin johdon tarpeisiin kuin myös tiedoksi kolmansille osapuolille tai vastauksena valvojen esittämään pyyntöön. Tietokantojen tulisi ennen kaikkea täyttää seuraavat vaatimukset:

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

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

7.5 Ulosmitatun omaisuuden arvostus⁵⁷

Pankeille suositetaan vahvasti, että ne luokittelisivat ulosmitatun kiinteistöomaisuuden myytävänä oleviksi pitkäaikaisiksi omaisuuseriksi (ks. IFRS 5).⁵⁸ Tällöin johdon tulisi hyväksyä omaisuuseräkohtainen myyntisuunnitelma toteutettavaksi lyhyellä aikavälillä (yleensä vuosi) ja myyntiä tulisi harjoittaa aktiivisesti (ks. IFRS 5.8), mikä edistää varojen takaisinsaantia.

Tältä pohjalta ulosmitatun omaisuuden arvon tulisi olla alempi seuraavista:

- ulosmitatun tai velan maksuksi vakuutena saadun omaisuuserän kirjanpitoarvo
- omaisuuserän käypä arvo miinus myyntikustannukset.

⁵⁷ Näissä ohjeissa käytettävä ulosmitatun omaisuuden määritelmä sisältyy liitteeseen 1.

⁵⁸ Kansainvälisissä tilinpäätösstandardeissa on useita mahdollisuuksia ulosmitatun omaisuuden arvostukseen (ks. IAS 2, IAS 16, IAS 40 ja IFRS 5). Valvojat kuitenkin kannustavat pankkeja painokkaasti seuraamaan IFRS 5:ttä.

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

- Omaisuuserien kunto tai sijainti: Omaisuuserään liittyvät riskit ja epävarmuustekijät tulisi ottaa huomioon käyvän arvon arvioinnissa.
- Omaisuuserien markkinoiden volyyymi tai aktiivisuus: Yhteisön aiempi kokemus realisoinneista ja eroista arviointitekniikalla saatujen ja realisoinnissa toteutuneiden määrien välillä tulisi ottaa huomioon. Mukautusten mittaamisessa käytettävät oletukset on hyvä dokumentoida, ja niiden tulisi olla pyynnöstä valvojen käytettävissä. Vähennysten tekemistä epälikvidiudesta voidaan harkita.

Joissakin harvoissa tapauksissa pankit päättävät rakentaa valmiiksi niiden haltuun tulleen vielä rakenteilla olevan kiinteistön ennen sen myymistä. Tällaisissa tapauksissa pankin tulisi osoittaa strategian mielekkyys, eivätkä kustannukset saisi ylittää käypää arvoa vähennettynä rakentamis- ja myyntikustannuksilla, kun otetaan huomioon asianmukainen epälikvidiysvähennys. Kiinteistöjen ulosmittaukset ovat seurausta sellaisten lainojen myöntämisestä, joista on myöhemmin tehty maksukyvyttömyyskirjaus. Ne eivät siis edusta sijoituskiinteistöihin (ks. IAS 40) liittyvää liiketoimintastrategiaa. Myöskään pankkien vaikeudet myydä ulosmitattuja kiinteistöjä eivät kerro tällaisesta strategiasta. Pankkeja kannustetaan siis voimallisesti olemaan soveltamatta IAS 40:n sääntöjä tällaisissa tapauksissa ja soveltamaan sen sijaan IFRS 5:ttä, kuten tämän osan alussa kehoitettiin.

Ulosmitattujen saamisten pitkä hallussapito kertoo vaikeuksista niiden realisoinnissa esimerkiksi markkinoiden epälikvidiuden vuoksi. Pankkien tulisi kasvattaa arvostusprosessissa käytettyä epälikvidiysvähennystä, jos ulosmitattujen saamisten hallussapitoaika ylittää selvästi vastaavanlaisten omaisuuserien keskimääräisen hallussapitoajan, kun niitä myydään aktiivisesti. Tällaisessa tilanteessa pankin tulisi välttää kertyneiden arvonalentumisten palauttamista/kumoamista, sillä pitkä taseessaoloaika on osoitus pankin vaikeuksista myydä omaisuuseriä korkeammalla hinnalla.

Ulosmitattujen saamisten arvostustiheys ja käytettävät menettelyt ovat samankaltaiset kuin kiinteistöillä, joita on käsitelty osissa 7.3 ja 7.2.2.

7.6 Valvontatietojen raportointi ja julkistettavat tiedot

Liitteessä 7 on esitetty valvojen odotukset vakuuksiin liittyvien tietojen julkistamisesta.

Liite 1

Sanasto

Lyhenne/termi	Määritelmä	Viite
Baselin pankkivalvontakomitea (BCBS, Basel Committee on Banking Supervision)	Baselin pankkivalvontakomitea on Kansainvälisen järjestelypankin komitea ja toimii säännöllisen yhteistyön foorumina pankkivalvonta-asioissa. Komitean tavoitteena on lisätä tärkeimpien valvontaan liittyvien seikkojen tuntemusta ja ymmärrystä sekä parantaa pankkivalvonnan laatua maailmanlaajuisesti. Baselin pankkivalvontakomitean tärkeimmät säännöt ovat Basel II ja Basel III. Komitean koostuu eri maiden keskuspankkien ja valvontaviranomaisten edustajista.	https://www.bis.org/bcb
Bruttokansantuote (BKT)	Bruttokansantuote tarkoittaa tietyllä ajanjaksolla loppukäyttöön tuotettujen kotimaisten tavaroiden ja palveluiden arvoa vähennettynä raaka-ainetuonnilla.	https://data.oecd.org/gdp/gross-domestic-product-gdp.htm
Elvytysuunnitelma	Uudessa EU:n laajuisessa kriisien ehkäisy-, hallinta- ja ratkaisujärjestelyssä edellytettävä luottolaitosten ja sijoitusyritysten laatima asiakirja. Elvytysuunnitelmassa esitetään toimenpiteet, jotka kyseisten laitosten on toteutettava palauttaakseen rahoitusasemansa ennalleen sen merkittävän heikkenemisen jälkeen.	Ks. direktiivin 2014/59/EU artiklan 5 kohta 10 sekä elvytysuunnitelmien sisältöä koskeva EPV:n standardiluonnos.
Ennakkovaroitussindikaattori	Ennakkovaroitussindikaattorilla tarkoitetaan määrällistä tai laadullista indikaattoria, joka perustuu saamisten laatuun, pääomaan, likviditeettiin, kannattavuuteen tai markkinoihin liittyviin mittareihin. Laitos voi käyttää riskienhallintajärjestelmässä asteittaisia mittareita tai ennakkovaroitussindikaattoreita, joiden avulla laitoksen ylin johto saa tiedon mahdollisesta lähestyvistä häiriötilanteesta.	
IAS-tilinpäätösstandardit (International Accounting Standards)	IAS-standardit laatii riippumaton Kansainvälinen tilinpäätösstandardilautakunta (International Accounting Standards Board, IASB), jonka muodostavat kansainväliset tilinpäätösasiantuntijat. Standardien päätavoitteena on kehittää eri yritysten laatimien tilinpäätösten tai saman yrityksen eri aikoina laatimien tilinpäätösten laatua, avoimuutta ja vertailtavuutta (myös kansainvälisesti). Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EY) N:o 1606/2002 mukaan julkisesti noteerattujen yhtiöiden, joiden kotipaikka on EU-valtiossa, on laadittava konsolidoidut tilinpäätöksensä kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti. Koska IASB on yksityisoikeudellinen kansainvälinen järjestö, sen standardit eivät ole suoraan oikeudellisesti velvoittavia. Kaikki standardit vaativat hyväksyntämenettelyn ennen kuin niistä tulee oikeudellisesti velvoittavia EU:n tasolla tai yksittäisissä maissa. IASB toimi 1.4.2001 asti nimellä International Accounting Standards Committee (IASC), ja sen laatimista säännöistä käytettiin nimitystä IAS-tilinpäätösstandardit. Nämä säännöt ovat edelleen voimassa, ja niistä käytetään samaa nimitystä. Säännöistä, jotka on julkaistu 1.4.2001 jälkeen, käytetään nimitystä IFRS-standardit (International Financial Reporting Standards, IFRS).	http://www.ifrs.org/Pages/default.aspx
IFRS-standardit (International Financial Reporting Standards)	IFRS-standardit ovat kansainvälisiä tilinpäätösstandardeja, joissa määritetään, miten erityyppiset transaktiot ja muut tapahtumat tulee raportoida tilinpäätöksissä. Ks. myös "IAS-tilinpäätösstandardit".	http://www.ifrs.org/Pages/default.aspx
Ilmoitettu riskinottohalu	Rahoituslaitoksen kirjallinen lausunto siitä, miten paljon ja minkä tyyppisiä riskejä se on valmis ottamaan tai millaisia riskejä se pyrkii välttämään liiketoimintansa tavoitteiden saavuttamiseksi. Ilmoitettu riskinottohalu ilmenee yleensä laadullisista lausunnoista sekä määrällisistä indikaattoreista, jotka ilmaistaan suhteessa voittoihin, pääomaan, riskien mittareihin, likviditeettiin tai muihin asianmukaisiin mittareihin. Myös vaikeammin mitattavia riskejä kuten maineriskiä ja toimintatapariskiä sekä rahanpesua ja epäeettisiä käytäntöjä tulisi käsitellä.	Finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän (FSB) laatimat tehokkaat riskienhallinnan periaatteet ("Principles for An Effective Risk Appetite Framework")
Johdon tietojärjestelmä	Riskienhallinnan tietojärjestelmä, johon kerätään ja josta raportoidaan koko pankkia ja liiketoimintaa koskevia tietoja.	Riskitietojen koontivalmiuksia ja riskien raportointia koskevat Baselin pankkivalvontakomitean periaatteet.
Järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköt	Järjestämättömien saamisten käsittelyyn erikoistuneet erilliset pankin organisaatioyksiköt. Yksiköt voivat lisäksi hoitaa myös lyhytaikaisesti laiminlyötyihin (eli ei vielä järjestämättömiksi luokiteltuihin) saamisiin tai ulosmitattuihin saamisiin liittyviä toimia.	
Järjestämättömät lainat	Muut kuin kaupankäyntitarkoituksessa pidettävät lainat, joiden kohdalla täytyy ainakin yksi seuraavista kriteereistä: a) saamiset ovat olennaisia, ja ne ovat olleet erääntyneinä yli 90 päivää b) arvion mukaan on todennäköistä, ettei velallinen maksa luottovelvoitteitaan kokonaan ilman vakuuksien realisointia, riippumatta siitä, onko erääntyneitä määriä tai kuinka monta päivää määrät ovat olleet erääntyneinä. Järjestämättömiin lainoihin luetaan lainat, joista on tehty maksukyvyttömyys- tai arvon alentumiskirjaus. Järjestämättömät lainat luetaan järjestämättömiin saamisiin. Ks. myös valvontatietojen raportointia koskevat Euroopan pankkiviranomaisen tekniset täytäntöönpanostandardit. Näissä ohjeissa puhutaan yleensä järjestämättömistä saamisista. Teknisesti ohjeet koskevat kaikkia EPV:n määritelmän mukaisia järjestämättömiä saamia sekä ulosmitattuja omaisuuseriä. Paikoin käsitellään myös terveitä saamia, joiden kohdalla on tavallista suurempi riski, että ne muuttuvat järjestämättömiksi. Tällaiset saamiset voivat esimerkiksi olla erityisen tarkkailun alaisina tai niihin sovelletaan lainanhoitojoustoja.	Implementing Technical Standards (ITS) on supervisory reporting on forbearance and non-performing exposures (EBA/ITS/2013/03)

Järjestämättömät omaisuuserät	Järjestämättömät saamiset ja ulosmitatut omaisuuserät.	
Järjestämättömät saamiset	Muut kuin kaupankäyntitaroituksessa pidettävät saamiset (lainat, velkapaperit, taseen ulkopuoliset erät), joiden kohdalla täyttyy ainakin yksi seuraavista kriteereistä: a) saamiset ovat olennaisia, ja ne ovat olleet erääntyneinä yli 90 päivää b) arvion mukaan on todennäköistä, ettei velallinen maksa luottovelvoitteitaan kokonaan ilman vakuuksien realisointia, riippumatta siitä, onko erääntyneitä määrää tai kuinka monta päivää määrät ovat olleet erääntyneinä. Järjestämättömiin saamsiin luetaan saamiset, joista on tehty maksukyvyttömyys- tai arvonalentumiskirjaus. Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä saadaan laskemalla yhteen järjestämättömät lainat, järjestämättömät velkapaperit ja järjestämättömät taseen ulkopuoliset erät. Ks. myös valvontatietojen raportointia koskevat Euroopan pankkiviranomaisen tekniset täytäntöönpanostandardit.	Implementing Technical Standards (ITS) on supervisory reporting on forbearance and non-performing exposures (EBA/ITS/2013/03)
Kansainvälinen valuuttarahasto (International Monetary Fund, IMF)	Kansainvälinen valuuttarahasto on organisaatio, jonka päätehtävänä on edistää kansainvälisen valuuttajärjestelmän vakautta. Valuuttakurssien ja kansainvälisten maksujen järjestelmän ansiosta eri maat ja niiden kansalaiset voivat käydä kauppaa toistensa kanssa. Valuuttarahaston mandaattia päivitettiin vuonna 2012 kattamaan kaikki kansainvälisen rahoitusjärjestelmän vakautteen liittyvät makrotaloudelliset ja rahoitussektoria koskevat kysymykset. Valuuttarahastolla on 186 jäsenmaata.	http://www.imf.org
Keskeinen tulosindikaattori (key performance indicator, KPI)	Keskeisten tulosindikaattorien avulla laitoksen johto tai valvoja voi arvioida laitoksen suoritumista.	
Kokoaikainen työpaikka	Yksittäisen työntekijän työpanos osuutena kokoaikaisen työpaikan työpanoksesta lasketaan vertaamalla työntekijän työtuntien keskiarvoa kokoaikaisen työntekijän työtuntien keskiarvoon. Jos kokoaikainen työntekijä tekee viikossa esimerkiksi 40 työtuntia ja osa-aikainen 20, kokoaikaisen työntekijän työpanos lasketaan yhdeksi kokoaikaiseksi työpaikaksi ja osa-aikaisen puolikkaaksi kokoaikaiseksi työpaikaksi.	http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Glossary:Full-time_equivalent_(FTE)
Käypä markkinahinta	Hinta, joka omaisuuserästä saataisiin huutokauppaamalla. Käypä markkinahinta vastaa käytännössä markkinahintaa.	https://www.ivsc.org/
Käyttökate (EBITDA, earnings before interests, taxes, depreciation and amortisation)	Käyttökate mahdollistaa pääomarakenteeltaan erilaisten yritysten tulojen vertailun. Käyttökateella voidaan helposti vertailla esimerkiksi tehdasyrityksiä, joilla on runsaasti aineellista käyttöomaisuutta, ja yrityksiä, joilla on suuria arvonalentumisia tai paljon aineetonta käyttöomaisuutta, josta tehdään poistoja. Käyttökate tarjoaa hyödyllistä tietoa myös yrityksen velkojille, sillä se osoittaa yrityksen korkomenoihin käytettävissä olevat tulot.	
Luototusaste	Luototusaste on kiinteistölainauksessa käytettävä luku, joka kuvaa lainan määrää suhteessa sen vakuutena olevan kiinteistön arvioituun arvoon.	
Luottotappiovaraus (loan loss provision, LLP)	Luottotappiovaraus on omaisuuserän kirjanpitoarvosta luottokelpoisuuden heikentymisen vuoksi tehtävä vähennys.	
Maksamatta jäämisen todennäköisyys	Maksamatta jäämisen todennäköisyys päätellään vakavaraisuusasetuksen artiklan 178 kohdassa 3 lueteltujen seikkojen pohjalta.	http://eur-lex.europa.eu/legal-content/FI/TXT/?uri=celex%3A32013R0575
Maksukyvyttömyyden todennäköisyys	Maksukyvyttömyyden todennäköisyydellä (probability of default, PD) tarkoitetaan vastapuolen maksukyvyttömyyden todennäköisyyttä yhden vuoden aikana.	Vakavaraisuusasetuksen artiklan 4 kohdan 1 alakohda 54
Merkittävät laitot	Yhteisessä valvontamekanismissa merkittävät laitoksia ovat pankit, joita pidetään niin merkittävänä, että ne on asetettu Euroopan keskuspankin (EKP) suoraan valvontaan. Merkittäviksi katsotaan kunkin valvontamekanismin osallistuvan EU-maan kolme suurinta pankkia ja pankit, jotka saavat Euroopan rahoitusvakausvälineen (ERVV) tai Euroopan vakausmekanismin (EVM) suoraa rahoitustukea, sekä pankit, joiden varojen kokonaisarvo on yli 30 miljardia euroa tai vähintään 20 % suhteessa sijoittautumisjäsenvaltion bruttokansantuotteeseen (kun varojen kokonaismäärä taseessa on vähintään 5 miljardia euroa). Poikkeustapauksissa EKP voi katsoa merkittäväksi myös pankin, jolla on valtioiden rajat ylittävää toimintaa. Kaiken kaikkiaan EKP oli 1.1.2016 katsonut merkittäviksi 129 pankkia, joiden yhteenlaskettujen varojen arvo oli yli 80 % kaikkien valvottavien luottolaitosten yhteenlasketuista varoista. Suora valvonta on luonteeltaan mikrovalvontaa eli laitokohtaista, kun taas rahoitusjärjestelmän vakauden kannalta merkittävien laitosten valvonta on enemmänkin makrovalvontaa eli koko rahoitusjärjestelmän yleisvalvontaa.	https://www.bankingsupervision.europa.eu
Nettonykyarvo	Nimellinen jäljellä oleva velkamäärä vähennettynä tulevien velanhoidovelvoitteiden (korko ja lyhennykset) summalla, kun olemassa oleva velka diskontataan muulla kuin lainasopimuksen mukaisella korolla.	
Odotettu tappio (EL, expected loss)	Odotetulla tappiolla tarkoitetaan sen määrän, joka odotetaan menetettäväksi laimentumisen tai vastapuolen mahdollisen maksukyvyttömyyden johdosta yhden vuoden aikana, ja maksukyvyttömyyshetkellä jäljellä olevan määrän välistä suhdetta. Kyseessä voi olla taseen omaisuuserä tai taseen ulkopuolinen erä. Tappiolla tarkoitetaan taloudellista tappiota, mukaan luettuina olennaiset diskonttausvaikutukset, sekä olennaisia suoraa ja välillisiä menoja, jotka liittyvät maksun perintään.	Vakavaraisuusasetuksen artiklan 5 kohta 3
Omaisuudenhoitoyhtiö	Omaisuudenhoitoyhtiö on erillisyhtiö, jota käytetään pankin taseen puhdistamiseen. Luottolaitos voi siirtää järjestämättömät omaisuuseränsä omaisuudenhoitoyhtiöön, jos tietyt vaatimukset ja ehdot täyttyvät. Omaisuudenhoitoyhtiötä kutsutaan usein roskapankeiksi.	
Perinnässä olevat lainat	Esimerkiksi Kreikassa perinnässä olevia lainoja on ryhdytty perimään oikeusteitse ja perinnästä on ilmoitettu velalliselle asianmukaisesti.	
Riskitoleranssijärjestelmä	Kaikki linjat, prosessit, kontrollit, järjestelyt ja vastaavat toiminnot, joiden avulla riskinottohalusta päätetään ja tiedotetaan ja sitä seurataan. Järjestelmään kuuluu yleensä	Finanssimarkkinoiden vakauden valvontaryhmän (FSB) laatimat tehokkaan riskienhallinnan

	ilmoitettu riskinottohalu, riskilimiittejä sekä kuvaus riskitoleranssijärjestelmän toteutuksen ja seurannan valvonnasta vastaavien henkilöiden tehtävistä. Riskitoleranssijärjestelmässä tulisi tarkastella rahoituslaitoksen olennaisia riskejä sekä laitoksen mainetta vakuutusentajien, tallettajien, sijoittajien ja asiakkaiden näkökulmasta. Riskitoleranssijärjestelmä on laitoksen strategian mukainen.	periaatteet ("Principles for An Effective Risk Appetite Framework")
Saamisten laadun arviointi	Saamisten laadun arvioinnin avulla valvoja pyrkii parantamaan avoimuutta antamalla selkeämmän kuvan pankin saamisista mukaan luettuna omaisuuserien ja vakuuksien arvostus sekä riskivarausten asianmukaisuus.	EKP:n vuosien 2014 ja 2015 saamisten laadun arvioinnin tulokset
Sisäisen pääoman riittävyyden arviointiprosessi (ICAAP)	Strategiat ja menettelyt, joiden avulla pankit arvioivat ja jatkuvasti ylläpitävät tarvittavan sisäisen pääoman määrää, laatua ja jakautumista tasolla, joka riittää kattamaan sen luonteiset ja tasoiset riskit, joita pankkeihin kohdistuu tai saattaa kohdistua. Nämä strategiat ja menettelyt ovat säännöllisen sisäisen tarkastelun kohteena sen varmistamiseksi, että ne pysyvät kattavina ja oikeasuhteisina kyseessä olevan laitoksen toiminnan luonteeseen, laajuuteen ja monimuotoisuuteen nähden. Vakavaraisuusdirektiivin (2013/36/EU) artikkelissa 73 edellytetään, että laitoksilla on hyvin perusteltu, tehokas ja kattava sisäisen pääoman riittävyyden arviointiprosessi.	Vakavaraisuusdirektiivi
Stressitesti	Valvontaviranomaiset tekevät stressitestejä, jotta valvojilla, pankeilla ja muilla markkinaosapuolilla olisi käytettävissään yhteiset menetelmät, joiden avulla vertailla ja arvioida pankkien kykyä selviytyä talouden häiriöistä.	EPV:n EU:n laajuinen stressitesti 2016 Lehdistötiedote EKP:n vuoden 2016 stressitesteistä
Tappio-osuus (LGD)	Tappio-osuudella tarkoitetaan vastapuolen maksukyvyttömyyden aiheuttaman tappion suhdetta saamisen määrään maksukyvyttömyyshetkellä. Tappiolla tarkoitetaan taloudellista tappiota, mukaan luettuina olennaiset diskonttausvaikutukset, sekä olennaisia suoria ja välillisiä menoja, jotka liittyvät maksun perintään.	Vakavaraisuusasetuksen artiklan 4 kohdan 1 alakohta 55 ja artiklan 5 kohta 2
Tarkkailulista	Tarkkailulistalle asetetaan saamiset, joissa on alkanut ilmetä merkkejä luottoriskin kasvusta. Näitä saamia tarkkaillaan ja arvioidaan pankissa tavallista enemmän.	
Teksas-suhde (Texas ratio)	Teksas-suhde lasketaan yleensä jakamalla pankin järjestämättömien saamisten bruttoarvo sen oman pääoman ja luottotappiovarausten yhteenlasketulla arvolla.	
Terve saaminen	Saamiset, joiden kohdalla järjestämättömyyden kriteerit eivät täyty.	
Tervehtymisaste	Tervehtymisaste tarkoittaa niiden lainojen prosenttiosuutta, joissa maksuja oli laiminlyöty ennen uudelleenjärjestelyä, mutta joissa ei uudelleenjärjestelyn jälkeen ole enää maksulaiminlyöntejä.	
Ulosmitatut saamiset	Näissä ohjeissa ulosmitatuilla saamisilla tarkoitetaan luottolaitoksen taseessa olevia omaisuuseriä, jotka on saatu ottamalla vakuus taseeseen tai erillisten takausten myötä. Omaisuuserät voidaan saada oikeusprosessien (ulosmittaus oikeudellisessa merkityksessä) tai velallisen kanssa tehdyn kahdenvälisen sopimuksen (swap tai myynti) kautta tai muiden velallisen ja velkojan välillä tehtävien vakuudensiirtojen myötä. Ulosmitatut saamiset voivat olla rahoitusvaroja tai muita kuin rahoitusvaroja. Ulosmitatut saamiset käsittävät kaikki omistukseen saadut vakuudet riippumatta siitä, miten ne kirjanpidossa luokitellaan (esim. omaan käyttöön tarkoitetut tai myytävänä olevat omaisuuserät).	
Vakavaraisuusasetus	Euroopan parlamentin ja neuvoston asetus (EU) N:o 575/2013, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013, luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvaatimuksista ja asetuksen (EU) N:o 648/2012 muuttamisesta (ETA:n kannalta merkityksellinen teksti).	Vakavaraisuusasetus
Vakavaraisuusdirektiivi	Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2013/36/EU, annettu 26 päivänä kesäkuuta 2013 oikeudesta harjoittaa luottolaitostoimintaa ja luottolaitosten ja sijoituspalveluyritysten vakavaraisuusvalvonnasta, direktiivin 2002/87/EY muuttamisesta sekä direktiivin 2006/48/EY ja 2006/49/EY kumoamisesta. ETA:n kannalta merkityksellinen teksti.	Vakavaraisuusdirektiivi
Yhteinen valvontamekanismi	Yhteinen valvontamekanismi on EU:n pankkiunionin pankkivalvonnasta vastaava osa. EKP ja pankkivalvontaan osallistuvien maiden kansalliset keskuspankit valvovat pankkeja yhteistyössä. Yhteisen valvontamekanismin päätavoitteina on varmistaa Euroopan pankkijärjestelmän luotettavuus ja vakavaraisuus, edistää rahoitusmarkkinoiden yhdentymistä ja vakautta Euroopassa sekä varmistaa valvonnan yhdenmukaisuus.	https://www.bankingsupervision.europa.eu

Liite 2

Jaottelukriteereitä: vähittäissaamiset

1. Luonnollinen tai oikeushenkilö
 - (a) Vähittäisasiakas
 - (b) Ammatinharjoittaja
 - (c) Pienyritykset ja yrittäjät
 - (d) Pienet ja keskiuuret 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 pankin arvioon, käytösarvosanaan, sisäisiin tietoihin toimintamalleista, transaktiohistoriaan tai luottoluokitukseen). Maksunsa hyvin hoitaneet asiakkaat ovat yleensä tarvittaessa valmiimpia uudelleenjärjestelyyn.
 - (a) Merkittävä
 - (b) Suuri
 - (c) Keskinertainen
 - (d) Pieni

6. Lainanottajan toiminta
 - (a) Takaisinmaksu kausittaista
 - (b) Yhteistyöhalukkuus (asiakkaat, jotka eivät ole valmiita yhteistyöhön, tulisi ohjata takaisinperintään)
 - (i) Pidetyt / pitämättä jätetyt lupaukset
 - (ii) Epäonnistuneet yhteydenotot
 - (iii) Viimeisimmän onnistuneen yhteydenoton päivämäärä
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 myönnettyt lainat (tilat, infrastruktuuri, koneet, perusparannus)
 - (ii) Käyttöpääomalaina
8. Lainavaliuutta (euro, Sveitsin frangi, dollari tms.)
9. Lainakorko (erittäin korkeakorkoisten lainojen kohdalla koronalennus voi olla mahdollinen)
10. Asiakkaan 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

13. Vakuustyyppi

(a) Maa-alue

(i) Tontti

(ii) Maatalousmaa

(b) Rakennus

(i) Talo

(ii) Kauppa

(iii) Tehdas

14. Luototusasteen perusteella

(a) Jos lainan luototusaste on alhainen, vakuuksien myynti voi olla varteenotettava vaihtoehto.

15. Vaikeat olosuhteet (terveysongelmia, asumusero tai ero)

16. Lainanottajan takaisinmaksukyvyn arviointi

(a) Kykenee / ei kykene lainan takaisinmaksuun

(b) Tulojen ja menojen erotus suhteessa sopiviin elinkustannuksiin / lainaeriin

17. Lainanottajan taloudellinen toimintakyky (kyllä/ei)

Liite 3

Seurantamittareita

Pankeilla tulisi olla vankat seurantamittarit, joilla tarkkaillaan niiden järjestämättömiä saamisia ja ulosmitattua omaisuutta koskevan strategian toteutusta. Oheiseen taulukkoon on kerätty joitakin soveltuvia mittareita sekä keskeisiä elementtejä, joita on käsitelty jo näiden ohjeiden osassa 3.5.

Yleiset edistymisen mittarit	
Järjestämättömien saamisten määrä ja sen muutokset	Järjestämättömien saamisten määrä suhteessa kaikkiin saamisiin Järjestämättömät saamiset + ulosmitatut saamiset + terveet mutta erääntyneet saamiset / kaikki saamiset yhteensä + ulosmitatut saamiset Muutos (+/-) järjestämättömissä saamisissa / Järjestämättömät saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Terveistä järjestämättömiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Terveistä mutta erääntyneistä järjestämättömiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Järjestämättömistä terveiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Järjestämättömistä terveiksi mutta erääntyneiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Terveistä mutta erääntyneistä terveiksi muuttuneet saamiset (neljännesvuosittaiset tiedot) Terveistä terveiksi mutta erääntyneiksi 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 lainanhoitojoustoista Kokonaistappio suhteessa budjettiin
Perinnät	
Henkilöstön toiminta	Yhteydenpito asiakkaisiin verrattuna suunniteltuun (neljännesvuosittaiset tiedot) Lainanhoitojoustosopimuksiin johtanut yhteydenpito asiakkaisiin (neljännesvuosittaiset tiedot) Varojen takaisinsaantiin johtanut yhteydenpito asiakkaisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)
Varojen takaisinsaanti	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 arvonlennuksiin (neljännesvuosittaiset tiedot)

Luottotappioiden kirjaaminen	<p>Velkojen anteeksiannot suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)</p> <p>Luottotappiokirjaukset (kokonaan/osittain tappioksi kirjatut luotot, neljännesvuosittaiset tiedot)</p> <p>Luottotappiokirjaukset (kokonaan/osittain tappioksi kirjatut luotot) suhteessa luotoista tehtyihin arvonalennuksiin (neljännesvuosittaiset tiedot)</p> <p>Luottotappiokirjaukset (kokonaan/osittain tappioksi kirjatut luotot) suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)</p>
Lainanhoitajustoimet	<p>Lyhytaikaisesti lainanhoitajustollisten järjestämättömien saamisten yhteisarvo</p> <p>Pitkäaikaisesti lainanhoitajustollisten järjestämättömien saamisten yhteisarvo</p> <p>Vastikään sovittujen lainanhoitajustoratkaisujen arvo ryhmittäin (esim. yli 12 kuukauden maksuvapaa)</p> <p>Lainanhoitajustollisten lainojen yhteisarvo suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin</p> <p>Terveiden lainanhoitajustollisten saamisten yhteisarvo</p> <p>Lainanhoitajustolliset järjestämättömät saamiset suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)</p> <p>Lainanhoitajustolliset järjestämättömät saamiset suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin</p> <p>Taloudellisista vaikeuksista kärsivien lainanhoitajustollisten järjestämättömien saamisten arvo</p>
Laiminlyöntien uusimisaste	<p>Laiminlyöntien uusimisaste lainanhoitajustollisilla järjestämättömillä saamisilla</p> <p>Laiminlyöntien uusimisaste terveillä ja eräänlyneillä lainanhoitajustosaamisilla</p>
Velan vaihtaminen omaisuuserään	<p>Velan vaihtamiset osakkeisiin, myös suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)</p> <p>Velan vaihtamiset omaisuuseriin, myös suhteessa kaikkiin järjestämättömiin saamisiin (neljännesvuosittaiset tiedot)</p>
Oikeuskäsittelyt	
Oikeuskäsittelyt	<p>Oikeuskäsittelyssä olevien lainojen arvo ja määrä</p> <p>Vastikään ulosmitattujen omaisuuserien arvo ja määrä</p> <p>Uusien oikeuskäsittelyyn menevien lainojen arvo ja määrä (neljännesvuosittaiset tiedot)</p> <p>Oikeuskäsittelystä poistuvien lainojen arvo ja määrä (neljännesvuosittaiset tiedot)</p> <p>Vastikään päättyneiden oikeuskäsittelyjen keskimääräinen kesto</p> <p>Vastikään päättyneissä oikeuskäsittelyissä takaisin saadut varat keskimäärin (ml. kokonaiskustannukset)</p> <p>Tappio-osuus oikeuskäsittelystä poistuvilla lainoilla</p>
Järjestämättömistä saamisista aiheutuvat tuloslaskelman erät	
Korot järjestämättömistä saamisista	<p>Järjestämättömistä saamisista tuloslaskelmaan kirjatut korkomaksut</p> <p>Toteutuneet korkomaksut järjestämättömistä saamisista suhteessa kirjattuihin (prosentteina)</p>

Liite 4

Ennakkovaroitusindikaattoreita

Lainanottajaan liittyvät ulkopuoliset ennakkovaroitusindikaattorit	
Ulkopuoliset lähteet	<p>Velan ja vakuuksien kasvu muissa pankeissa</p> <p>Erääntymisiä tai järjestämättömiä saamisia muissa pankeissa</p> <p>Takaajan maksukyvyttömyys</p> <p>Mahdollinen velka yksityisessä keskusrekisterissä</p> <p>Oikeuskäsittely</p> <p>Konkurssi</p> <p>Muutoksia yritysraenteessa (esim. yhdistyminen, pääoman supistuminen)</p> <p>Ulkoiset luottoluokitukset ja niiden kehitys</p> <p>Muu kielteinen velallisen/palveluntarjoajien tärkeitä asiakkaita tai vastapuolia koskeva tieto</p>
Lainanottajaan liittyvät sisäiset ennakkovaroitusindikaattorit	
Yritykset	<p>Sisäisen luokituksen heikentyminen</p> <p>Maksamattomia sekkejä</p> <p>Merkittävä muutos likvideettiprofiilissa</p> <p>Velkarahoitus (esim. omavaraisuusaste < 5 tai 10 %)</p> <p>Erääntyneenäoloaika (päivinä)</p> <p>Tiliin- tai limiitin ylittymisaika (kuukausina)</p> <p>Tulos ennen veroja suhteessa tuloihin (esim. suhde < -1 %)</p> <p>Jatkuva tappiollisuus</p> <p>Velkapaperien jatkuva liiallinen diskonttaus</p> <p>Omien varojen negatiivisuus</p> <p>Maksuviive</p> <p>Liikevaihdon supistuminen</p> <p>Kauppasaataviin liittyvien limiittisten luottosopimusten pieneneminen (esim. vuositason vaihtelu, 3 kuukauden keskiarvon suhde vuoden keskiarvoon)</p> <p>Nostamattomien luottolimiittien odottamaton pieneneminen (esim. nostamattoman määrän suhde koko luottolimiittiin)</p> <p>Käytösarvosanan kielteinen kehitys</p> <p>Maksukyvyttömyyden todennäköisyyden ja/tai sisäisen luottoluokituksen kielteinen kehitys</p>
Yksityishenkilöt	<p>Kiinteistölainan maksuerä > x kertaa tilin saldo</p> <p>Kiinteistölainan ja kulutusluoton erääntyneenäoloaika</p> <p>Tilin saldo pienentynyt yli 95 % viimeisten kuuden kuukauden kuluessa</p> <p>Tilien yhteenlaskettu saldo keskimäärin < 0,05 % yhteenlasketuista veloista</p> <p>Lainanhoitojousto</p> <p>Kansallisuus ja saadut tappiokokemukset</p> <p>Tulojen supistuminen viimeisten kolmen kuukauden kuluessa</p> <p>Työttömyys</p> <p>Lyhytaikainen laiminlyönti (salkusta/asiakastyypistä riippuen erääntyneenä 5–30 päivää)</p> <p>Pankkisiirtojen väheneminen käyttötilillä</p> <p>Maksuerän ja tulojen suhteen kasvu</p> <p>Tiliin- tai limiitin ylityksiä ollut yli tietyn kuukausimäärän</p> <p>Käytösarvosanan kielteinen kehitys</p> <p>Maksukyvyttömyyden todennäköisyyden ja/tai sisäisen luottoluokituksen kielteinen kehitys</p>
Salkku-/ryhmätason ennakkovaroitusindikaattorit	
Salkun jakautuminen	

Riskiparametrit	<p>Kokojakauma ja keskittyminen</p> <p>Tärkeimmät X (esim. 10) asiakaskokonaisuutta ja niiden riski-indikaattorit</p> <p>Omaisuseräluokkajakauma</p> <p>Erittely toimialoitain, sektoreittain, vakuustyypeittäin, maittain, maturiteeteittain jne.</p> <p>PD/LGD-kehitys (yhteensä ja ryhmittäin)</p> <p>PD/LGD-ennusteet ja arviot</p> <p>Odotetut tappio yhteensä</p> <p>Maksukyvyttömyysriskit</p>
Tiedot luottotappiovarauksista	<p>Luottotappiovarausten määrä ja muutos (yhteensä ja ryhmittäin)</p> <p>Merkittävien yksittäisten riskivarausten/arvonlennusten määrä ja kehitys</p>
Järjestämättömät saamiset/lainanhoitojoustollisuus/ulosmittaus	<p>Järjestämättömien saamisten määrä luokittain (esim. erääntyneenäoloaika yli 90 päivää, luottotappiovaraus)</p>
Järjestämättömät saamiset/lainanhoitojoustollisuus/ulosmittaus	<p>Lainanhoitojoustojen määrä ja ryhmäajakauma (uudelleenjärjestely, käsittely, väistämätön jatkaminen, muut muutokset, lykkäys, erääntyneenäoloaika yli 90 päivää, luottotappiovaraus)</p> <p>Ulosmitatut saamiset suhteessa kaikkiin saamisiin</p> <p>Järjestämättömien lainojen suhde ilman ulosmitattuja saamisia</p> <p>Järjestämättömien lainojen suhde ulosmitatut saamiset mukaan lukien</p> <p>Katesuhde (luottotappiovaraukset, vakuudet, muut takaukset)</p>

Asiakas-/sektorikohtaiset ennakkovarausindikaattorit	
Yleiset indikaattorit	Tarpeisiin sovitettavat indeksitiedot (esim. BKT, osakemarkkinat, raaka-aineiden hinnat, luottoriskinvaihtosopimusten hinnat)
Rahtiliikenne	<p>Rahtiliikenteen hintaindeksit (esim. Baltic Dry -indeksi)</p> <p>Velanhoitokate ja luototusaste</p>
Lentoliikenne	Lentoyhtiökohtaiset indikaattorit (esim. matkustajamäärät, tulos matkustajaa kohti)
Kiinteistöala	<p>Kiinteistöalan indeksit (segmentit, alueet, kaupungit, maaseutu jne.)</p> <p>Vuokramarkkinat ja odotetut markkina-arvon muutokset</p>
Energia	<p>Indeksiin perustuvat tiedot alueellisista vaihtoehtoisista energianlähteistä (esim. tuulen voimakkuus)</p> <p>Tiedonkeruujärjestelmä, joka seuraa mahdollisia teknisiä tai poliittisia riskejä energia-alalla</p>
Infrastruktuuri/lentokentät	Tiedot lentokenttien matkustajamääristä

Liite 5

Yhteisiä periaatteita

Pankkien tulisi kehittää järjestämättömien saamisten hallintajärjestelmään liittyviä linjauksia, arvioida niitä säännöllisesti ja seurata niiden noudattamista. Jos pankilla on runsaasti järjestämättömiä saamisia, ylimmän hallintoelimen tulisi arvioida linjaukset ja prosessit vähintään vuosittain ja teettää tarvittavat muutokset.

Pankkien odotetaan laativan seuraavat linjaukset strategiansa (ml. soveltuvin osin järjestämättömiä saamisia koskeva strategia ja toimintasuunnitelma) ja suhteellisuusperiaatteen mukaisesti:

Maksulaiminlyöntien hallintaperiaatteet

Tavoitteena on kuvata järjestämättömien saamisten käsittelyä varten omaksuttu toimintamalli (ks. osa 3.3). Pankin toimintamallin tulisi sisältää ainakin seuraavat elementit:

- Järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden ja muiden maksulaiminlyöntien (ml. järjestämättömät saamiset) hallintaan osallistuvien yksiköiden rakenne ja velvollisuudet, selkeät kriteerit, joiden täytyessä käsittely siirtyy yksiköltä toiselle (siirtokynnykset), sekä yhteys salkkujen jaotteluun
- 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
 - viestintä⁵⁹ lainanottajan kanssa kussakin vaiheessa
 - käytettävät välineet ja menetelmät
- tarvittavat henkilöstöresurssit ja tekniset resurssit
- johdon informoimiseksi vähintään tarvittavat sisäiset johdon tietojärjestelmän raportit sekä säännölliset päivitystiedot ylimmälle hallintoelimelle.

⁵⁹ Lainanottajien kanssa tulisi viestiä toimintamaan lainsäädännön (esim. menettelytapaohjeet) mukaisesti.

Lainanhoitojoustoperiaatteet

Tavoitteena on kuvata järjestelyt, joita pankissa noudatetaan myönnettäessä lainanhoitojoustoja lainanottajille, joilla on tai voi tulevaisuudessa olla taloudellisia vaikeuksia (ks. luku 4).

Linjauksissa tulisi olla ainakin seuraavia elementtejä koskevat periaatteet:

1. Tarvittavat rahoitus- ja muut asiakirjat, joiden perusteella lainan myöntämisestä vastaavat voivat osoittaa lainanottajan kyvyn maksaa lainan takaisin korkoineen (tiedot pyydetään lainanottajalta, joka toimittaa ne pankille)⁶⁰
2. Tarkistettavat keskeiset takaisinmaksukykyä kuvaavat (salkku-/tuotekohtaiset) mittarit ja suhteet, joita lainaa myönnettäessä tulee vähintäänkin käyttää, jotta lainanottajan takaisinmaksukyky voidaan arvioida kattavasti
3. Velalliselle parhaiten soveltuvan lainanhoitojoustoratkaisun valinta- ja toteutusprosessit:
 - (a) Yksityisasiakkaiden kohdalla odotuksena on, että noudatettava prosessi seuraa samantyyppistä päätöksentekomallia kuin lainanhoitojoustoa koskevassa luvussa. Muiden lainanottajien kohdalla päätöksentekomallia voi olla vaikea soveltaa. Linjauksissa tulisi kuitenkin olla selkeät ohjeet, joiden avulla vastuuhenkilöt voivat arvioida lainanhoitojoustojen soveltuvuuden kunkin asiakkaan kohdalla.
 - (b) Jos sopivaa ratkaisua ei löydy (joko toiminta- tai yhteistyökyvyn puuttuessa), tarvitaan aikaan sidottu prosessi ja -menettelyt, joilla lainanottaja siirretään likvidaatioista vastaavan järjestämättömien saamisten käsittely-yksikön vastuulle.
4. Luettelo lyhyen ja pitkän aikavälin ratkaisuista (ks. luku 4)
 - (a) Lainanhoitoratkaisujen yhteydessä tulisi aina käydä läpi luotonmyöntämismenettelyt, jotta voidaan varmistaa, että velkarakenne on kestävä, ja osoittaa lainanottajan kyky maksaa laina takaisin korkoineen.
5. Selkeät ohjeet, joiden mukaan vastuuhenkilöiden tulisi uudelleenarvostaa vakuudet luvun 7 mukaisesti
6. Päätöksentekoprosessi, eri tyyppisten lainanhoitojoustoratkaisujen hyväksyntäportaatiot ja -menettelyt saamisen suuruudesta riippuen (ylintä hallintoelintä myöten)
7. Lainanhoitojoustojen ja lainanottajan suoriutumisen seurantaprosessi ja -menettely uudelleenjärjestelyn jälkeen

⁶⁰ Tarvittavien asiakirjojen voidaan odottaa riippuvan lainanottajatyypistä (yksityishenkilö/oikeushenkilö).

- (a) Näihin prosesseihin ja menettelyihin tulisi kirjata selkeästi lainanottajien arviointitiheys, laiminlyöntien uusimiskriteerit, uudelleenarviointiprosessi ja laiminlyöntien uusimisen raportointivaatimukset.

8. Hinnoittelumahdollisuudet ehdotetusta ratkaisusta ja lainanottajan tyypistä riippuen.

Kohtaa 2 koskevien periaatteiden sisällyttäminen linjauksiin edellyttää, että pankeissa kehitetään (vähintään viranomaisraportoinnin saamisluokille) sektorikohtaiset ohjeet, joihin on kirjattu keskeiset takaisinmaksukykyä kuvaavat taloudelliset mittarit ja suhteet eri sektoreilla (pk-yritykset & suuryritykset). Hotellisektorilla voidaan mittareina käyttää esimerkiksi keskimääräisiä majoitushintoja, huonetuottoa, käyttöastetta, kassavirtasykliä, kiinteiden ja muuttuvien kustannusten osuuksia kokonaiskustannuksista sekä ylläpitokustannuksia.

Varojen takaisinsaantia / likvidaatiota / perintää koskevat periaatteet

Takaisinperinnästä vastaavien järjestämättömien saamisten käsittely-yksiköiden tulisi ryhtyä asianmukaisina pitämiinsä toimiin hyvissä ajoin, jotta voidaan parantaa perintää ja minimoida tappiot eli saada mahdollisimman suuri osa varoista takaisin. Tarvittavat prosessit ja menettelyt tulisi määrittää järjestämättömiä saamisia koskevaa strategiaa seuraten varojen takaisinsaantia koskevissa periaatteissa, joihin tulisi kirjata ainakin seuraavat seikat:

- Tarjolla olevat vaihtoehdot – 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 vaihtoehdon valinnassa noudatettavat menettelyt sekä asiantuntijaryhmät, joiden apuun päätöksenteossa nojaututaan (esim. lainan myöntämisestä vastaava henkilö, lakimiehet, kiinteistöasiantuntijat, riskienhallinta).

- Valinnassa tulisi ottaa huomioon mahdolliset vakuudet, oikeudelliset asiakirjat, lainanottajatyypit, 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 pankin käytettävissä olevan vaihtoehdon kohdalla
- Riskienhallinnan ja sisäisen tarkastuksen osaston rooli menettelyissä ja seurannassa.

Periaatteisiin tulisi kuulua seuraavat vakuuksien realisointia koskevat linjaukset:

- Omaisuuserän arvostustapa (luvun 7 ohjeistusta seuraten), jossa tarkastellaan myös likvidaatiokustannuksia niin yhdessä sovituissa myynneissä kuin pakkomyynneissäkin. Likvidaatiokustannusten tulisi olla osan 7.4.3 vaatimusten mukaiset.
- Sisäisten ja ulkopuolisten asiantuntijoiden käyttö
- Mahdolliset ylärajat tietyinä ajanjaksona haltuun tulevien tai tietyllä hetkellä hallussa pidettävien ulosmitattujen omaisuuserien määrälle⁶¹
- Myyntistrategian laatimis- ja toteuttamismenettelyt ulosmittauksen jälkeen sekä omaisuuserien käsittelystä pankissa vastaava yksikkö (voidaan määritellä myös erillisissä ulosmitattuja saamia koskevissa periaatteissa).

Järjestämättömien saamisten luokittelu- ja arvonalennusperiaatteet

Pankkien tulisi omaksua, dokumentoida ja noudattaa hyviä menetelmiä järjestämättömien saamisten arvonalennusten arvioinnissa ja mittaamisessa käytettävien linjausten, menettelyjen ja valvonnan tukena.⁶²

- Nämä menetelmät tulisi tarkistaa vähintään vuosittain.
- Menetelmissä tulisi dokumentoida selkeästi järjestämättömistä saamisista kirjattavien arvonalennusten arviointiin ja mittaamiseen liittyvä keskeinen käsitteistö, harkinta, oletukset ja arviot (esim. siirtymät, tappiot, vakuuksien realisointikustannukset).⁶³ Varovaisuusperiaatetta tulisi noudattaa, ja menetelmäkuvausten tulisi pohjautua empiirisiin havaintoihin.

⁶¹ Näin otetaan huomioon riski, että omaisuuserät keskittyvät tietyille toimialalle (esim. kiinteistöala).

⁶² Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitokehtelusta, periaate 2.

⁶³ Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitokehtelusta, kohta 29).

- Arvonlennusten ajoituksesta tulisi antaa selkeät ohjeet, tarvittaessa erikseen kunkin sääntelyyn perustuvan saamisryhmän kohdalla (ks. myös osa 6.6).
- Pankkien tulisi omaksua ja noudattaa kirjallisia linjauksia ja menettelyjä, joissa kuvataan luottoriskijärjestelmä ja luottoriskimenetelmissä käytetyt kontrollit yksityiskohtaisesti.⁶⁴
- Johdon harkinnasta, arvioista, huomioon otetuista oletuksista ja niihin liittyvistä herkkyyksianalyyseista tulisi antaa tietoa asianmukaisesti.
- Pankkien tulisi hyvän käytännön mukaisesti testata tappioiden määrää koskevia oletuksia säännöllisesti toteutumatestauksen avulla. Valvojien odotuksena on, että toteutumatestauksia tulisi tehdä vähintään puolivuositain.
- Pankkien tulisi noudattaa varovaisuutta harkitessaan olemassa olevien arvonlennusten palauttamista/pienentämistä sekä varmistaa, että uudet arviot ja oletukset ovat vallitsevan taloudellisen tilanteen ja tuoreimpien talousnäkyviä koskevien odotusten mukaiset.
- Pankkien tulisi ottaa huomioon myös odotettuihin kassavirtoihin liittyvät sopimusperusteiset velvoitteet ennen kassavirtojen mahdollista diskonttausta.

Luottotappioiden kirjaamisperiaatteet

Pankeilla tulisi olla osassa 6.6 kuvatus kaltaiset luottotappioiden kirjaamisperiaatteet, joiden avulla varmistetaan, että järjestämättömien saamisten perintäkelpoisuutta arvioidaan oikea-aikaisesti.

Luottotappioiden kirjaaminen voi vaikuttaa pankin pääomaan ja aiheuttaa moraalikatoa, joten tarvitaan täsmälliset ja selkeät säännöt sen varmistamiseksi, että kirjaaminen on pankin strategisen suunnittelun mukaista. Lisäksi tulisi perustaa kontrollimekanismit, joilla todennetaan kirjausten asianmukaisuus ja varovaisuus.

Luottotappioiden kirjaamisperiaatteisiin tai menettelyihin tulisi kirjata ainakin seuraavat seikat:

- missä olosuhteissa/tilanteessa luottotappioita kirjataan kussakin salkussa tai saamisluokassa
- voiko päätöksiä tehdä tapauskohtaisesti, ja mitä menettelyjä tällöin noudatetaan
- päätöksien tueksi edellytettävät asiakirjat
- mahdollinen yläraja yksittäisen lainanottajan/asiakaskokonaisuuden tai salkun kohdalla hyväksyttävälle luottotappiokirjauksille
- luottotappiokirjauksiin liittyvät rajat.

⁶⁴ Ks. Baselin pankkivalvontakomitean ohjeet luottoriskistä ja odotettujen luottotappioiden kirjanpitoa kohdasta, kohta 31).

Lisäksi suositetaan, että asetetaan toimivaltuuksien rajoituksia velkojen kirjaamisessa luottotappioiksi ja velkojen anteeksiannossa, sillä virheellisiin päätöksiin liittyy merkittävä taloudellinen riski ja maineriski.

Usean pankin yhteisiä ongelmavelallisia koskevat periaatteet

Jos ongelmavelallisella on lainaa useammalta lainanantajalta, pankkien tulisi harkita yhteydenpitoa muiden velkojien kanssa. Yleensä tällainen tilanne voi tulla vastaan yrityslainojen kohdalla. Pankeilla tulisi siis olla selkeät menettelyt muiden rahoituslaitosten (tai muiden kolmansien osapuolten) kanssa käytävää yhteydenpitoa ja ongelmavelallisia koskevia neuvotteluja varten.

Vakuusperiaatteet

Luottoriskien vähentäminen on tärkeä osa järjestämättömien saamisten käsittelyprosessia, joten pankeilla tulisi olla selkeät ja johdonmukaiset vakuusperiaatteet. Niiden tulisi kattaa järjestämättömien saamisten vakuutena olevien vakuustyyppien hallinta, arvostus ja raportointi kokonaisuudessaan. Pankkien tulisi pyrkiä käyttämään ulkopuolista asiantuntemusta tällaisten linjausten laadinnassa ja arvioinnissa, sillä osa vakuuseristä on varsin monimutkaisia ja erikoistuneita. Vakuusperiaatteiden avulla varmistetaan, että pankilla on johdonmukainen tapa hallita ja arvostaa samanlaisia vakuuksia luvun 7 ohjeiden mukaisesti.

Ennakkovaroitus- ja tarkkailulistaperiaatteet

Pankilla tulisi olla erityiset ennakkovaroitus- ja tarkkailulistaperiaatteet, joihin kirjataan muun muassa

- erilaisten ennakkovaroitusten edellyttämät toimet – asiakassuhteen hoitajien ei tulisi voida kytkeä varoitusta pois päältä, ennen kuin asianmukaiset toimet on toteutettu ja dokumentoitu
- eskaloitimenettelyt
- raportoinnin keskeinen sisältö, tiheys ja vastaanottajat
- siirtokynnykset / linkki järjestämättömiä saamisia koskeviin menettelyihin.

Järjestämättömien saamisten käsittelypalvelujen ulkoistamisperiaatteet

Tarvittaessa pankilla tulisi olla linjaukset, joita noudatetaan ulkoistettaessa palveluja kolmansille osapuolille. Niihin tulisi sisällyttää ainakin yhteistyökumppanien

valintamenettelyt, sopimusten oikeudellinen sisältö, ulkoistamissopimuksia koskeva päätöksentekoprosessi sekä sopimusten seuranta.

Liite 6

Vähittäis- ja yritysasiakkaiden takaisinmaksukyvyyn arviointi

Vähittäisasiakkaat

Jos asiakkaalla on useampaan luokkaan kuuluvia luottojärjestelyjä pankissa (esim. asuntolaina, luottokortti ja kulutusluotto), pankin tulisi pyrkiä erottamaan luottojärjestelyt ja niihin liittyvät vakuudet ja/tai tulovirrat toisistaan. Pankkien tulisi tarkastella luokkia sekä erikseen että yhdessä löytääkseen parhaiten soveltuvat uudelleenjärjestelyratkaisut. Lisäksi tulisi ottaa huomioon seuraavat elementit:

- Lainanottajan taloudelliset ja muut tiedot
- Lainanottajan kokonaisvelkaantuneisuus, etenkin vakuudettomien velkojen takaisinmaksusitoukset ja maksamatta jättämisen seuraukset
- Sovitun takaisinmaksuohjelman maksut eivät saisi ylittää vielä käytettävissä olevia tuloja, joista on vähennetty kaikki menot ja sitoumukset.
- Historiatietoja analysoimalla/arvioimalla pystytään yleensä selvittämään, milloin lainanottajan taloudelliset vaikeudet alkoivat ja miksi, ja näiden tietojen pohjalta voidaan arvioida tarjotun uudelleenjärjestelyratkaisun soveltuvuutta.
- Lainanottajan menojen arvioinnissa tulisi ottaa huomioon menojen todennäköinen kasvu ajan myötä. Pankkien tulisi vähintäänkin pystyä osoittamaan, että inflaatiosta johtuva menojen kasvu on otettu huomioon, minkä lisäksi tulisi pystyä osoittamaan, että myös kyseisen lainanottajan tilanteesta (esim. huollettavien määrän kasvu tai tulevat koulutusmenot) johtuva menojen kasvu on otettu huomioon.
- Jos tuleva lainanottajakohtainen menojen pieneneminen (esim. huollettavien valmistuminen koulusta ja siirtyminen työelämään) otetaan huomioon, pankkien tulisi pystyä osoittamaan, että ne ovat noudattaneet varovaisuusperiaatetta, että käsitys menojen pienenemisestä on uskottava ja käytännönläheinen uuden ratkaisun toteutusaikana ja että menojen pienenemisoletuksesta ei aiheudu lainanottajalle kohtuutonta taakkaa.
- Ehdotettua uudelleenjärjestelyratkaisua tulisi tarkastella myös siitä näkökulmasta, mahdollistaako se lainanottajalle vähimmäiselintason.
- Lainanottajan nykyisen ja tulevan takaisinmaksukyvyyn arviointi.

Nykyisen takaisinmaksukyvyyn arvioinnissa tulisi ohjeellisesti ottaa huomioon seuraavat tekijät:

- Taloudelliset ja muut tiedot (esim. huollettavat, kotitalouden tarpeet, ammatti, tulot, menot)
- Kokonaisvelkaantuneisuus
- Nykyinen takaisinmaksukyky
- Takaisinmaksuhistoria
- Laiminlyönnin syyt (esim. palkan lasku tai työpaikan menetyt)
- Ikä ja laiminlyönnin kesto.
- Kiinteistön koko suhteessa lainanottajan tarpeisiin.

Tulevan takaisinmaksukyvyn arvioinnissa tulisi ohjeellisesti ottaa huomioon myös seuraavat tekijät:

- Tulot
- Eläkkeelle siirtymistä edeltävien vuosien määrä suhteessa laina-aikaan
- Elämäntilanne
- Huollettavat ja heidän ikänsä
- Työmarkkina-asema/työmahdollisuudet
- Toimiala
- Säästöt ja varallisuus
- Lainat ja muut velvoitteet
- Tuleva takaisinmaksukyky
- Vähimmäiselintaso
- Soveltuvat työmarkkinaindikaattorit
- Tiedossa olevat tulevat muutokset lainanottajan tilanteessa.

Lisäksi tulisi noudattaa seuraavia ohjeita:

- Jos laiminlyödyt maksut lisätään velkapääomaan, pankin tulisi arvioida ja pystyä osoittamaan, että lainanottajan todennetut tulot ja menot mahdollistavat tarkistetuista takaisinmaksueristä selviytymisen tarkistetun takaisinmaksuaikataulun mukaisesti ja että lainanottaja on suoriutunut tarkistetun järjestelyn maksuista kuuden kuukauden ajan ennen maksujen lisäämistä velkapääomaan.
- Laina-aikaa pidennettäessä tulisi ottaa huomioon lainanottajan ikä. Jos lainanottajaa koskee pakollinen eläkeikä, kiinteistolainan maksuajan pidennystä ei tulisi pitää kestäväenä ratkaisuna, ellei pankki ole arvioinut ja pysty

osoittamaan todistein, että lainanottaja kykenee selviytymään uusien maksuerien hoidosta laina-aikana joko eläkkeen tai muiden todennettujen tulonlähteiden avulla.

- Mahdollisten takaajien maksukyvyyn arviointi.

Tarvittavat tiedot

Vähittäislainojen uudelleenjärjestelyn yhteydessä tulisi saada ainakin seuraavat tiedot:

- Lainanottajan taloudelliset ja muut tiedot (esim. huollettavat, kotitalouden tarpeet, ammatti, tulot, menot)
- Kokonaisvelkaantuneisuus
- Tuorein riippumaton raportti luottojärjestelyn vakuutena olevien kiinteistöjen arvostuksesta
- Tiedot muista luottojärjestelyille annetuista vakuuksista (esim. kiinteä maksu, henkivakuutus, kolmannen osapuolen antamat takaukset)
- Muiden luottojärjestelyille annettujen vakuuksien tuorein arvostus
- Nykyisten tulojen vaihtuvien elementtien todennus
- Vaihtuvien elementtien arvonalennuksessa käytetyt oletukset
- Soveltuvat työmarkkinaindikaattorit

Yritysasiakkaat

- Jos asiakkaalla on useampaan luokkaan kuuluvia luottojärjestelyjä pankissa (esim. pk-yrityslaina, liikekiinteistolaina), pankin tulisi pyrkiä erottamaan luottojärjestelyt ja niihin liittyvät vakuudet ja/tai tulovirrat toisistaan. Pankkien tulisi tarkastella luokkia sekä erikseen että yhdessä löytääkseen parhaiten soveltuvat uudelleenjärjestelyratkaisut.
- Velallisen kokonaisvelkaantuneisuutta tulisi tarkastella kansallisen luottorekisterin tietojen pohjalta, etenkin jotta voidaan selvittää vakuudettomien velkojen takaisinmaksusitoumukset ja maksamatta jättämisen seuraukset.
- Historiatietoja analysoimalla/arvioimalla pystytään yleensä selvittämään, milloin lainanottajan taloudelliset vaikeudet alkoivat ja miksi, ja näiden tietojen pohjalta voidaan arvioida liiketoimintamallin kannattavuus.
- Lisäksi tulisi analysoida/arvioida

- yrityksen liiketoimintamalli (esim. SWOT-nelikenttäanalyysi, talousennusteen suhdelukujen analyysi, sektorianalyysi)
- yrityksen rahoitushistoria, jonka avulla voidaan saada selville yrityksen rahoitusvaikeuksien taustalla oleva tapahtuma ja saada tietoa liiketoimintamallin kannattavuudesta.
- Lainanottajan kassavirtaennusteen arvioinnissa tulisi ottaa huomioon
 - kassavirta-analyysin kattavuus (toistuvat erät olisi esitettävä asianmukaisen yksityiskohtaisesti)
 - lainanottajan liiketoiminta(malli) tai aiempi ja tuleva taloudellinen toimintaympäristö
 - ennakkotietojen ja oletusten asianmukaisuuden tarkastelu ja arviointi
 - lainanottajan luottojärjestelyt muissa pankeissa, suurimmat menoerät, pääomakulut, luovutukset, pääomasijoitukset, muut maksettavat (esim. sakot, verot, sosiaaliturvamaksut, vakuutusmaksut, eläkemaksut).
- Kassavirtaan perustuvia suhdelukuja tulisi analysoida
 - viimeisimmän tilinpäätöksen pohjalta (tilintarkastetut/tulostilit)
 - kassavirtaennusteen pohjalta.
- Sovitun takaisinmaksuohjelman maksut eivät saisi ylittää ennakoitua kassavirtaennusteen mukaan vapaasti käytettävissä olevaa kassavirtaa.
- Mahdollisten takaajien maksukyvyn arviointi.

Tarvittavat tiedot

Muiden kuin vähittäislainojen uudelleenjärjestelyn yhteydessä tulisi saada ainakin seuraavat tiedot:

- Viimeisin tilintarkastettu tilinpäätös ja/tai tulostilit
- Nykyisten tulojen vaihtuvien elementtien todennus
- Vaihtuvien elementtien arvonalennuksessa käytetyt oletukset
- Kokonaisvelkaantuneisuus
- Liiketoimintasuunnitelma ja/tai kassavirtaennuste lainanottajan koosta ja laina-ajasta riippuen
- Tuorein riippumaton raportti luottojärjestelyn vakuutena olevien kiinteistöjen arvostuksesta

- Tiedot muista luottojärjestelyille annetuista vakuuksista (esim. kiinteä maksu, henkivakuutus)
- Muiden luottojärjestelyille annettujen vakuuksien tuorein arvostus
- Rahoitushistoria
- Soveltuvat markkinaindikaattorit (esim. työttömyysaste, BKT, inflaatio).

Liite 7

Viranomaisraportointi- ja julkistamisvelvoitteet

Taseiden korjaamisen edellytyksenä on, että järjestämättömät saamiset tunnistetaan ja otetaan asianmukaiseen käsittelyyn. Avoimuus on tärkeä osa asianmukaista käsittelyä.

Järjestämättömien saamisten tunnistamiseen, arvonalentumisiin ja maksamiseen liittyviä tietoja koskevien julkistusten avulla halutaan parantaa luottamusta pankkien taseisiin. Kun markkinoiden saatavilla on laadukasta tietoa järjestämättömistä saamisista, myös halu olla osana käsittelyprosessia kasvaa.

Jotta pankit voivat saada riskiprofiilinsa kattavasti markkinaosapuolten tietoon, EKP suosittaa, että pankit ilmoittaisivat vakavaraisuusasetuksen osassa 8 (artikla 431) edellytettyjen tietojen lisäksi eräitä muita tietoja järjestämättömistä saamisista. Seuraavassa esitetään yhteenveto järjestämättömiin saamisiin liittyvistä viranomaisraportointi- ja julkistamisvelvoitteista.

Luku 2 Strategia

Esimerkki/ote järjestämättömiä saamia ja ulosmitattua omaisuutta koskevan strategian tietolomakkeesta⁶⁵.

Luottolaitos:		Toteutunut	Arvio/ennuste				
xxxx			2017 alku-puoli	2017	2018	2019	2020
Toiminnan tavoitteet ja tulosindikaattorit		2016					
Rivi							
A-OSA: Kanta- ja virtatiedot							
1	Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä (brutto)						
2	yli 90 päivää erääntyneenä						
3	maksamatta jääminen todennäköistä						
4	Järjestämättömien saamisten kokonaismäärä (netto)						
5	yli 90 päivää erääntyneenä						
6	maksamatta jääminen todennäköistä						
7	Lainojen kokonaismäärä (brutto)						
8=1/7	järjestämättömien saamisten osuus						
9=2/7	yli 90 päivää erääntyneenä olleiden osuus						
10=3/7	todennäköisesti maksamatta jäävien osuus						
11=12+19	Järjestämättömien saamisten määrän muutokset (brutto)						
12=13+16	Siirtymät (+/-)						
13=14+15	Terveistä järjestämättömiksi (+)						
14	terveistä ja erääntymättömistä järjestämättömiksi						
15	terveistä ja erääntyneistä järjestämättömiksi						
16=17+18	Järjestämättömistä terveiksi (-)						
17	järjestämättömistä terveiksi ja erääntymättömiksi						
18	järjestämättömistä terveiksi ja erääntyneiksi						
19=20+29	Järjestämättömien saamisten muutos						
20=21+22+23+24+25+26+27+28	Järjestämättömiä saamia vähensivät (-)						
21	Varojen takaisinsaanti						
22	Myynnit (brutto)						
23	Luottotappioiden kirjaaminen						
24	Vakuuksien realisointi (rahaksi muuttaminen)						
25	Perintä						
26	Velan vaihtaminen osakkeisiin						
27	Merkittävä riskinsiirto						
28	Muut muutokset						
29=30+31+32	Järjestämättömiä saamia kasvattivat (+)						
30	Lainojen ostaminen						
31	Lisämaksut ongelma-asiakkaille						
32	Laiminlyötyjen maksujen lisääminen lainapääomaan						

⁶⁵ Pankit saavat varsinaisen lomakkeen yhteiseltä valvontaryhmältään. Oheinen lomake on ainoastaan esimerkkiluontoinen ote. Varsinaiseen lomakkeeseen sisältyy todennäköisesti useampia taulukoita, joihin kirjataan tietoja esimerkiksi ulosmitatusta omaisuudesta, makrotaloudellisista oletuksista ja eri ajankohtien tilanteista.

Luottolaitos:		Toteu- tunut	Arvio/ennuste					
xxxx			2016	2017	2018	2019	2020	2021
Toiminnan tavoitteet ja tulosindikaattorit			2017 alku- puoli					
Rivi								
33=34+37+38+39	Järjestämättömistä saamisista takaisin saadut varat							
34=35+36	Takaisin perityt varat							
35	pääomaa							
36	korkoja							
37	Likvidaatioista takaisin saadut varat							
38	Myyneistä takaisin saadut varat							
39	Muu maksujen kerääminen							
40=41+42+43	Tappioihin varautumiseksi laadittu budjetti							
41	Arvioitu arvon alentumista koskevan vähennyserän käyttö							
42	Arvioitu pääoman käyttö (arvonalentumisten lisäksi)							
43	Verotuksen vaikutus							
44	Järjestämättömiä saamia koskevan strategian toteuttamisen arvioitu vaikutus ydinpääomaan							
45	Järjestämättömiä saamia koskevan strategian toteuttamisen arvioitu vaikutus riskipainotettuihin saamisiin							
46=47+48	Lainanhoitojoustolliset saamiset (brutto)							
47	järjestämättömiä lainanhoitojoustollisia saamia							
48	terveitä ja erääntyneitä saamia							
56	järjestämättömiä saamia (brutto) riippumattoman käsittelypalveluntarjoajan hoidossa							
57	Perinnässä olevat lainat yhteensä (brutto)							
58	Perinnässä olevat lainat oikeuskäsittelyssä (brutto)							

Järjestämättömiä saamia koskevan strategian asiakirjat ja lomakkeet tulisi toimittaa valvojille, mutta niiden julkistamista ei odoteta.

Luku 4 Lainanhoitojousto

Lainanhoitojoustojen julkistaminen

Jotta pankkien riskiprofiilit tulevat kattavasti markkinaosapuolten tietoon, EKP suosittaa, että pankit ilmoittaisivat vakavaraisuusasetuksen osassa 8 (artikla 431) edellytettyjen tietojen lisäksi myös seuraavat määrälliset tiedot:

- Lainanhoitojoustollisten saamisten laatu ja erittely sen mukaan, ovatko ne ilmoituspäivänä terveitä vai järjestämättömiä, onko niistä tehty maksukyvyttömyys- tai arvonalentumiskirjaus, ja kuinka suuri arvonalennus terveiden ja järjestämättömien saamisten kohdalla on tehty. Joissakin tapauksissa voi olla hyödyllistä eritellä tiedot saamisten laadusta myös

saamisluokan mukaan joko vakavaraisuusasetuksen ryhmittelyä tai muuta soveltuvaa luokitusta noudattaen. Yritykset tulisi eritellä sektorin ja maantieteellisen sijainnin mukaan, ja kotitaloudet tulisi eritellä liiketoimintalohkon mukaan ja myös maantieteellisesti, jos keskittymiä on havaittavissa.

- Lainanhoitojoustojen laatu, mukaan lukien tiedot lainanhoitojoustollisista saamisista suhteessa aiemmin myönnettyjen lainanhoitojoustotoimien määrään sekä laiminlyöntiasteesta viimeisen vuoden ajalta (vuoden tervehtymisjakso osan 3.5.3 mukaisesti).
- Lainanhoitojoustojen kesto eli aika lainanhoitojoustotoimien myöntämisestä riittävästi eriteltynä (alle 3 kk, 3–6 kk jne).
- Viimeisten 6/12/24 kuukauden kuluessa myönnettyjen lainanhoitojoustotoimien vaikutus nettonykyarvoon.

Oheisten ohjeellisten esimerkkitaulukoiden avulla halutaan helpottaa yhdenmukaista raportointia eri pankeissa.

Ne on suunniteltu ohjeeksi, jonka avulla laitokset pystyvät ilmoittamaan edellä mainitut tiedot. Laitokset voivat käyttää myös muuta ilmoitusmallia, mutta silloinkin ilmoitusten tulisi sisältää vähintään yhtä yksityiskohtaiset tiedot soveltuvin osin olennaisista elementeistä – olennaisuutta arvioidaan EPV:n ohjeiden mukaisesti.

Taulukko 5.

Esimerkki lainanhoitojoustotietojen julkistuksesta

a. Lainanhoitojoustollisten saamisten laatu

	Lainanhoitojoustolliset saamiset yhteensä (milj. euroa)				Arvon alentumiset ja -oikaisu				Lainanhoitojoustollisille saamisille saadut vakuudet ja takuut
	Terveet ja erääntyneet	Järjestämättömät	Arvon alennuskirjaus tehty	Maksukyvyttömyyskirjaus tehty	Terveet ja erääntyneet saamiset		Järjestämättömät lainanhoitojoustolliset saamiset		
					Arvonoikaisu tehty		Arvonoikaisu tehty		
Velkapaperit (jaksotetun hankintameno ja käyvän arvon perusteella)									
Keskuspankit									
Julkisyhteisöt									
Luottolaitokset									
Muut rahoituslaitokset									
Yritykset									
Lainat ja ennakot (jaksotetun hankintameno ja käyvän arvon perusteella)									
Keskuspankit									
Julkisyhteisöt									
Luottolaitokset									
Muut rahoituslaitokset									
Yritykset (soveltuva erittely)									
Kotitaloudet (soveltuva erittely)									
Muut kuin kaupankäyntitarkoituksessa hallussa pidettävät VELKAPAPERIT									
LUOTTOSITOUMUKSET									
LAINANHOITOJOUSTOLLISET SAAMISET YHTEENSÄ									

b. Lainanhoitojoustojen laatu

	Lainanhoitojoustolliset saamiset (milj. euroa)
Lainanhoitojousto myönnetty vähintään kahdesti	
Lainanhoitojousto myönnetty vähintään kolmasti	
Laiminlyönti uusiutunut viimeisen vuoden aikana	

c. Lainanhoitojoustolliset saamiset luokituksen mukaan

	alle 3 kk	3–6 kk	6-12 kk	yli 12 kk
LAINANHOITOJOUSTOLLISET SAAMISET YHTEENSÄ				
Terveet				
Järjestämättömät				

d. Lainanhoitojoustollisten saamisten nettonykyarvon menetykset

	viimeisen puolen vuoden kuluessa	viimeisen vuoden kuluessa	viimeisten kahden vuoden kuluessa
Alkuperäisten sopimusperusteisten kassavirtojen nettonykyarvo			
Lainanhoitojoustosopimuksen mukaisten kassavirtojen nettonykyarvo			
Pankin käyttämän diskonttausmenetelmän kuvaus			

Viranomaisraportointi – lainanhoitojoustot

Saamisista tulisi raportoida valvontaviranomaisille lainanhoitojoustotyypeittäin sekä eriteltyinä lainanhoitojouston keston mukaan (pitkäaikaiset/lyhytaikaiset; jos lainanhoitojousto vaikuttaa joissakin luokissa muita enemmän, erittely voidaan tehdä luokituksen mukaan tai luokat voidaan merkitä muulla tavoin) vähintään vuosittain (tai pyynnöstä useammin) alla olevan taulukon mukaisesti.

Taulukko 6.

Lisäraportointi erilaisten lainanhoitojoustovaihtoehtojen käytöstä

Saman saamisen kohdalla voidaan käyttää useita eri lainanhoitojoustovaihtoehtoja, joten eri vaihtoehtojen kohdalla raportoitujen määrien summan ei odoteta vastaavan kaikkien myönnettyjen ratkaisujen yhteismäärää.

		Vuosi t	Vuosi t-1
		Lainanhoitojoustolliset saamiset yhteensä (milj. euroa)	Lainanhoitojoustolliset saamiset yhteensä (milj. euroa)
		Järjestämättömät	Järjestämättömät
Myönnetty lyhytaikaiset joustot			
niistä	Lyhennysvapaa		
	Maksuerien pienentäminen		
	Maksuajan pidennys / maksuerien lykkäys		
	Laiminlyötyjen maksujen/korkojen lisääminen lainapääomaan		
	Muu (merkittävät ilmoitettava yksityiskohtaisemmin)		
Myönnetty pitkäaikaiset joustot			
niistä	Koronalennus		
	Laina-ajan pidentäminen		
	Lisävakuudet		
	Maksuaikataulun muuttaminen		
	Velkojen anteeksianto		
	Vapaaehtoinen myynti		
	Muu (merkittävät ilmoitettava yksityiskohtaisemmin)		
Yhteensä			

Luvut 5 ja 6: Järjestämättömät saamiset, arvonalentumiset ja luottotappiot

Julkistaminen

Euroopan arvopaperimarkkinaviranomainen (ESMA) on kannustanut rahoituslaitoksia käyttämään ilmoitettavissa tilinpäätöstiedoissaan komission täytäntöönpanoasetukseen (EU) N:o 680/2014 kirjattuja järjestämättömien saamisten ja lainanhoitojouston määritelmiä ja selittämään, miten laitos soveltaa järjestämättömien saamisten, maksukyvyttömyyden ja arvonalentumisen käsitteitä.⁶⁶ Tietojen ilmoittamisessa pankkien tulisi nojautua EPV:n teknisten

⁶⁶ Ks. ESMAn ohjeet ja ESMAn tekemä selvitys rahoituslaitosten tilinpäätöksistä, Review of Accounting Practices, Comparability of IFRS Financial Statements of Financial Institutions in Europe (2013).

täytäntöönpanostandardien raportointivaatimuksiin, joista on säädetty komission täytäntöönpanoasetuksessa (EU) N:o 680/2014.

Pankkien odotetaan ilmoittavan vakavaraisuusasetuksen osan 8 mukaisesti seuraavat tiedot ja viittaamaan ilmoituksessa asianmukaisesti tilinpäätöstiетоihinsa:

- Järjestämättömien saamisten määritelmän taustaoletukset ja sellaisten saamisten tunnistamisessa käytetyt oletukset, joista tehdään joko arvonalentumiskirjaus tai maksukyvyttömyyskirjaus, esim.
 - olennaisuuskynnykset järjestämättömien saamisten tunnistuksessa, kun kriteerinä on yli 90 päivän erääntyneenäoloaika
 - erääntyneenäoloajan laskumenetelmät
 - maksamatta jäämisen todennäköisyyden indikaattorit
 - tervehtymisjakson ja koeajan keskimääräinen kesto
 - arvonalentumisperiaatteet järjestämättömille saamisille
 - arvonalentumisen laukaisevat tekijät ja kynnykset, joiden avulla arvioidaan, onko tappiota tullut
 - keskeiset arviot, oletukset ja johdon harkinta määritettäessä ryhmäkohtaisia arvonalennuksia
 - arvonalentumisen perumista koskevat periaatteet
 - herkkyysanalyysi keskeisten oletusten muuttuessa.
- Tieto siitä, kohdellaanko ryhmäkohtaisesti ja yksittäin arvioituja terveiden ja järjestämättömien saamisten arvonalentumisia erityisinä vai yleisinä luottoriskioikaisuina
- Tiedot järjestämättömien saamisten, arvonalentumisen, maksukyvyttömyyden, uudelleenjärjestelyjen/muutettujen ja lainanhoitajoukollisten saamisten määritelmien vastaavuuksista. Tietoihin tulisi sisällyttää sekä selvitys käsitteiden eroista että laadullista tietoa näiden käsitteellisten erojen vaikutuksista.
- Terveet / terveet ja erääntyneet / järjestämättömät saamiset: näistä ilmoitetaan erikseen saamislukittain saamiset, joiden erääntymisestä on yli 90 päivää, jotka todennäköisesti jäävät maksamatta tai joista on tehty arvonalentumis- tai maksukyvyttömyyskirjaus
- Erääntyneiden terveiden ja järjestämättömien saamisten erääntyneenäoloaika
- Yksittäin ja ryhmäkohtaisesti arvioidut terveiden ja järjestämättömien saamisten arvonalentumiset eriteltyinä saamislukan, sektorin ja maantieteellisen sijainnin mukaan. Tarvittaessa eritellään myös, kohdellaanko arvonalentumista erityisenä vai yleisenä luottoriskioikaisuina.

- Yksittäin ja ryhmäkohtaisesti kirjatut terveiden ja järjestämättömien saamisten arvonalentumistappiot saamisluokan, sektorin ja maantieteellisen sijainnin mukaan
- Jos tilinpäätösstandardeissa kaikkien saamisten arvonalentuminen kirjataan odotettavissa olevien tappioiden mallin pohjalta, terveiden ja järjestämättömien saamisten erittely (ml. niistä kertyneet arvonalentumiset ja arvonalentumistappiot vaiheittain). Tarvittaessa eritellään myös, kohdellaanko arvonalentumista erityisenä vai yleisenä luottoriskioikaisuna. Erityiset vaiheet tulisi ilmoittaa jaoteltuna saamisluokan, sektorin ja maantieteellisen sijainnin mukaan.

Luottotappioiden kirjaaminen

- Kertyneet järjestämättömistä saamisista kirjatut tappiot sekä raportointijaksolla järjestämättömistä saamisista kirjatut tappiot ja niiden vaikutus arvonalentumisiin ja tuloslaskelmaan jaoteltuna saamisluokan, sektorin ja maantieteellisen sijainnin mukaan. Raportointijaksolla järjestämättömistä saamisista kirjatut tappiot tulisi lisäksi eritellä järjestämättömänäoloajan mukaan.

Maksujen kerääminen

- Järjestämättömistä saamisista perityt maksut ja niiden kirjaaminen tuloslaskelmaan:
 - järjestämättömistä saamisista perityt maksut eriteltynä lainanottajan suorittamiin takaisinmaksuihin ja vakuuksien realisoinnista (taseeseen otettujen vakuuksien myynnistä) saatuihin varoihin
 - perittyjen maksujen erittely korkomaksuihin ja lyhennyksiin
 - järjestämättömille saamisille kertynyt korko
 - järjestämättömille saamisille kertyneiden korkojen ja kerättyjen maksujen vertailu.
- Saatujen ja kirjattujen maksujen erittely saamisluokittain, lainaluokittain, sektoreittain tai maantieteellisen sijainnin mukaan voi olla hyödyllistä, jos saamisten laadulliset ongelmat ovat keskittyneet.

Valvontatietojen raportointi

Pankkien tulisi ilmoittaa vähintäänkin taulukon 7 tiedot arvonalentumisen ryhmäkohtaisessa arvioinnissa käyttämistään malleista, joiden avulla järjestämättömien saamisten vähennyserät lasketaan. Tiedot tulisi toimittaa vuosittain tai valvojen pyynnöstä useammin. Sarakkeiden C, D ja E tiedot tulisi raportoida kunkin sarakkeen B segmentin kohdalla erikseen (ks. alla).

Taulukko 7.

Arvonalentumisen ryhmäkohtaista arviointia koskeva viranomaisraportointi

A. Salkku		B. Segmentti	C. Tappio-osuus				D. Tervehtymisaste				E. Järjestämättömien saamisten määrä maksu- ja vyyttömyys-hetkellä (EAD)
A.1 Vastapuolen sektori	A.2 Vastapuolen sijaintipaikka		C.1 LGD (%)	C.2 Kalibrointijakso	C.3 Mukautus vallitsevaan tilanteeseen	C.4 Muu menetelmä	D.1 Tervehtymisaste (%)	D.2 Kalibrointijakso	D.3 Mukautus vallitsevaan tilanteeseen	D.4 Muu menetelmä	

Taulukon kuvaus:

A. Sarakkeen B segmentin kannalta relevantit järjestämättömiä saamisia sisältävät salkut:

- A.1 Vastapuolen sektori FINREP 20.4-luokituksen mukaan
- A.2 Vastapuolen asuin- tai kotivaltio

B: Kuvaus kustakin arvonalentumisen ryhmäkohtaista arviointia varten muodostetusta saamisryhmästä, jonka saamisilla on samankaltaiset luottoriskiominaisuudet Kohdasta tulisi ilmetä jaottelukriteerit (esim. tuotetyyppi, vakuudellisuus, asiakasryhmä).

C. Tappio-osuus sarakkeen B segmentissä:

- C.1 Sovellettu tappio-osuus prosentteina
- C.2 Sarakkeen C.1 tietojen arvioinnissa käytetty ajanjakso (esim. "2010–2015")
- C.3 Mahdolliset käytettyihin historiatietoihin tehdyt mukautukset vallitsevien olosuhteiden huomioon ottamiseksi
- C.4 Jos saraketta C.1 ei ole arvioitu historiatietojen perusteella (eli C.2 ja C.3 jätetään tyhjiksi), kuvaus käytetystä muusta arviointimenetelmästä.

C. Sarakkeen B segmenttiin kuuluvien järjestämättömien saamisten tervehtymisaste:

- D.1 Sovellettu tervehtymisaste prosentteina.
- D.2 Sarakkeen D.1 tietojen arvioinnissa käytetty ajanjakso (esim. "2010–2015")
- D.3 Mahdolliset käytettyihin historiatietoihin tehdyt mukautukset vallitsevien olosuhteiden huomioon ottamiseksi
- D.4 Jos saraketta D.1 ei ole arvioitu historiatietojen perusteella (eli D.2 ja D.3 jätetään tyhjiksi), kuvaus käytetystä muusta arviointimenetelmästä.

E. Järjestämättömien saamisten määrä maksukyvyttömyyshetkellä sarakkeen B segmentissä, miljoonina euroina

Järjestämättömille saamisille kertyneet korot

Järjestämättömille saamisille kertyneet korot tulisi ilmoittaa vuosittain tai valvojen pyynnöstä useammin. Pankkien tulisi pystyä toimittamaan vähintään taulukon 8 tiedot.

Taulukko 8.

Järjestämättömille saamisille kertyneiden korkojen viranomaisraportointi

milj. euroa	Alkuperäinen efektiivinen korko tuloslaskelmassa (ennen arvonalennusta)	Kertyneet efektiiviset korkotulot arvonalentumisten ja purkamisten jälkeen	Kerätyt varat (ainoastaan korkoihin liittyvät)
Lainat yhteensä			
Terveet lainat			
Yksittäin arvioidut järjestämättömät saamiset:			
arvonalentumiskirjaus tehty			
ei arvonalentumiskirjausta			
lainanhoitojoustollisia			
Uudelleenjärjestellyt järjestämättömät saamiset, joista ei ole tehty arvonalentumiskirjausta			
erääntyneenä enintään 90 päivää			
erääntyneenä yli 90 päivää			
Uudelleenjärjestelemättömät järjestämättömät saamiset, joista ei ole tehty arvonalentumiskirjausta			
erääntyneenä enintään 90 päivää			
erääntyneenä yli 90 päivää			
Ryhmäkohtaisesti arvioidut järjestämättömät saamiset			
Järjestämättömät saamiset, joista on tehty arvonalentumiskirjaus			
Järjestämättömät saamiset, joista ei ole tehty arvonalentumiskirjausta			
Uudelleenjärjestellyt järjestämättömät saamiset, joista ei ole tehty arvonalentumiskirjausta			
erääntyneenä enintään 90 päivää			
erääntyneenä yli 90 päivää			
Uudelleenjärjestelemättömät järjestämättömät saamiset, joista ei ole tehty arvonalentumiskirjausta			
erääntyneenä enintään 90 päivää			
erääntyneenä yli 90 päivää			

Luku 7 Vakuuksien arvostus

Osana julkista tiedottamista laitosten tulisi toimittaa seuraavat määrälliset tiedot ja viitata ilmoituksessa tilinpäätöstietoihinsa:

1. Terveiden ja järjestämättömien saamisten vakuudet ja takaukset saamisluokan, sektorin ja maantieteellisen sijainnin mukaan
2. Keskeisistä vakuudellisten järjestämättömien saamisten salkuista sekä järjestämättömistä saamisista kaikkiaan tulisi esittää vakuuksien erittely (tuorein

päivitetty arvostus luvun 7 mukaisesti), odotettu nettonykyarvon menetys (jossa otetaan huomioon realisointiviive ja kustannukset ennen realisointia) sekä arvonalennukset saamistyyppin ja järjestämättömyyden keston mukaan (aika järjestämättömäksi luokittelusta vuosina)

3. Ulosmitattujen saamisten arvo saamistyyppin ja keston mukaan sekä niihin liittyvät arvonalennukset Sääntelyyn perustuvat saamisryhmät voi olla hyvä jaotella lainasegmentteihin tarkoituksenmukaisten tulosten saamiseksi.

Liite 8

Järjestämättömiin saamisiin liittyvien riskien siirto

Järjestämättömiä saamisia arvopaperistettaessa tai siirrettäessä niihin liittyviä riskejä muuten ilman etuoikeusluokkia pankkien tulisi kiinnittää huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin:

- realistinen arvio kassavirroista, joilla arvopaperistamisesta aiheutuvat velat maksetaan, sillä järjestämättömistä saamisista ei yleensä saada tasaista tuloa
- järjestämättömien saamisten vakuutena olevien omaisuuserien arvostus (luvun 7 ohjeistuksen mukaisesti)
- kaikki arvopaperistamiseen ja transaktion rakenteeseen liittyvät kustannukset
- sääntelyvaatimukset.

Arvopaperistaminen edellyttää huomattavia riskinsiirtoarvioita, lisäraportointia ja lisätietoja. Vähintään 5 % taloudellisesta osuudesta on säilytettävä. Ainakin heikommassa etuoikeusluokissa riskipaino on yleensä 1 250 %. Lisäksi arvopaperistaminen tulisi ottaa huomioon laitoksen ICAAP- ja ILAAP-tiedoissa. Tällainen transaktio voi myös kasvattaa riskejä, kuten operatiivista riskiä (esim. järjestämättömien lainojen siirtoon liittyvä oikeudellinen riski) ja maineriskiä. Merkittävässä riskiensirrossa tulisi seurata EKP:n 24.3.2016 antamia ohjeita merkittävän luottoriskin siirron tunnustamismenettelystä.⁶⁷

Joissakin riskinsiirtotransaktioissa voi olla tarpeen soveltaa erityisrahoitusvastuiden riskipainoja (esimerkiksi jos transaktion vakuutena on aineellista omaisuutta, johon lainan antajalla on merkittävä vaikutusvalta, mikäli vakavaraisuusasetuksen artiklan 147 kohdan 8 edellytykset täyttyvät). Transaktioiden vakavaraisuuskohtelu tulisi siksi aina määrittää tapauskohtaisesti.

Sellainen riskien siirto, jota ei luokitella arvopaperistamiseksi⁶⁸, saattaa kansallisesta lainsäädännöstä riippuen edellyttää toimivaltaisten viranomaisten tai muiden elinten lupaa (esimerkiksi jos omaisuuseristä luovutaan tai pankin riskiprofiili muuttuu merkittävästi).

Tällaisissa tilanteissa järjestämättömiin saamisiin liittyvien riskien siirto muuten kuin arvopaperistamalla (vaikka merkittävä riskien siirto ei olisi mahdollinen) saattaa sääntelynäkökulmasta tarkoittaa omaisuuden kirjaamista pois taseesta. Se riippuu

⁶⁷ https://www.bankingsupervision.europa.eu/ecb/pub/pdf/guidance_significant_risk_transfer.fi.pdf

⁶⁸ Arvopaperistaminen on määritelty vakavaraisuusasetuksen artiklan 4 kohdan 1 alakohdassa 61. Luottoriskin pitää olla jaettu etuoikeusluokkiin, maksut riippuvat vastuiden suorituskyvystä, ja tappiot jaetaan transaktion voimassaoloaikana.

yleensä kirjanpitokehittelystä. Pankkien odotetaan neuvottelevan EKP:n kanssa etukäteen kaikista tällaisista riskinsiirtotransaktiosta.

EKP arvioi, tulkitaanko (muuten kuin arvopaperistamalla tapahtuva) järjestämättömiin saamiin liittyvien riskien siirto sääntelyn mukaan taseen ulkopuolelle kirjaamiseksi ja onko jäännösriskiltä suojauduttu asianmukaisesti. Jos suojaus ei ole riittävää, EKP voi omaksua sääntelykäytäntöjä, jotka poikkeavat kirjanpitokehittelystä, ja kasvattaa pääomavaatimuksia. Näin voi tapahtua esimerkiksi silloin, jos siirtävä pankki tarjoaa lisäksi rahoitusta erillisyhtiölle (mikä saattaa johtaa tappiokirjausten viivästymiseen siirtävässä pankissa) tai jos siirtävän pankin odotetaan tukevan riskinsiirtotransaktiota yli sopimusvelvoitteidensa.

© Euroopan keskuspankki, 2017

Postiosoite 60640 Frankfurt am Main, Germany
Puhelin +49 69 1344 0
Internet www.bankingsupervision.europa.eu

Kaikki oikeudet pidätetään. Kopiointi on sallittu opetuskäyttöön ja ei-kaupallisiin tarkoituksiin, kunhan lähde mainitaan.